



universität
wien

MAGISTERARBEIT

Titel der Magisterarbeit

„Immobilien als Altersvorsorge“

Verfasser

Andreas Schicho

angestrebter akademischer Grad

Magister der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften
(Mag. rer. soc. oec.)

Wien im >April< >2011<

Studienkennzahl lt. Studienblatt:

A 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt:

Betriebswirtschaft

Betreuerin / Betreuer:

Univ.-Prof. Dr. Jörg Finsinger

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich vor allem jenen Menschen danken, die mich während meines Studiums unterstützt und begleitet haben. Ganz besonders bei meinen Eltern, die mich immer moralisch unterstützt haben, mir dabei den Rücken stärkten und letztendlich mir das Studium überhaupt möglich gemacht haben.

INHALTSVERZEICHNIS:

Contents

1. Einleitung	6
2. Die Altersvorsorge	8
2.1 Die staatliche Vorsorge	8
2.2 Die betriebliche Vorsorge	9
2.3 Die private Vorsorge	9
3. Immobilien	11
3.1 Ruf der Immobilie als Geldanlage	11
3.2 Immobilien und die Inflation	11
3.3 Die verschiedenen Immobilienanlageformen	14
3.4 Besonderheiten von Immobilien	16
4 Immobilien als Altersvorsorge	17
4.1 Wohnung selbst nutzen oder vermieten?	17
4.2 Vor - und Nachteile einer eigenen Immobilie	18
4.3 Der richtige Zeitplan	19
4.4 Die Auswahl der Immobilie	20
4.5 Die Finanzierung	23
4.5.1 Das vorhandene Eigenkapital	24
4.5.2 Die Höhe der Eigenkapitalquote	25
4.5.3 Wie hoch darf das Fremdkapital sein	25
4.5.4 Der richtige Kredit	27
4.5.4.1 Kredite von Verwandten	28
4.5.4.2 Der Bausparvertrag	28
4.5.4.3 Das Hypothekendarlehen	30
4.5.5 Worauf man bei Krediten achten muss	32
4.5.6 Die Kaufnebenkosten	35
4.5.7 Der Finanzierungsplan	36
5 Immobilien für eigene Wohnzwecke	39

5.1	Die Kriterien	39
5.2	Die zusätzlichen Kosten	41
5.3	Chancen und Risiken der Anleger	43
5.4	Die Finanzierung einer Eigentumswohnung	44
6	Immobilien als Kapitalanlage zur Vermietung – das Vorsorgemodell	49
6.1	Immobilienmarkt in Österreich	50
6.2	Die besten Vorsorgewohnungen	50
6.3	Gesetzliche Regelungen	52
6.3.1	Umsatzsteuerpflicht der Mieterträge	54
6.3.2	Spekulationsfrist	54
6.3.3	Liebhaberei	54
6.3.4	Beispiel - Prognoserechnung	55
6.4	Die richtige Finanzierung	57
6.5	Wieviel Kapital wird benötigt und welche Rendite ist erzielbar	61
6.6	Risikominimierung	62
7	Immobilien als Kapitalanlage zur Vermietung – das Zinshaus	64
7.1	Immobilienmarkt in Österreich	64
7.2	Die begehrtesten Zinshäuser	64
7.3	Gesetzliche Regelungen	65
7.4	Liebhaberei	67
7.5	Wieviel Kapital wird benötigt und welche Rendite ist erzielbar	68
7.6	Risikominimierung	68
7.7	Musterrechnung	70
8	Immobilienfonds	71
8.1	Offene Immobilienfonds	71
8.1.1	Gesetzliche Regelungen	72
8.1.2	Ermittlung des Fondsvermögens	74
8.1.3	Anleger und ihre Kosten/Erträge	74
8.1.4	Chancen und Risiken der Anleger	76
8.1.5	Steuerliche Behandlung	78
8.2	Geschlossene Immobilienfonds	78

8.2.1	Gesetzliche Regelungen	79
8.2.2	Ermittlung des Fondsvermögens	80
8.2.3	Anleger und ihre Kosten/Erträge	81
8.2.4	Chancen und Risiken der Anleger	82
8.2.5	Steuerliche Behandlung	85
9	Immobilien – Aktiengesellschaften	86
9.1	Gesetzliche Regelungen	86
9.2	Wertermittlung der Immobilien	88
9.3	Anleger und ihre Kosten/Erträge	89
9.4	Risikominimierung	90
9.5	Steuerliche Behandlung	91
10	Immobilien – REITs	92
10.1	Gesetzliche Regelungen	93
10.2	Anleger und ihre Kosten/Erträge	93
10.3	Risikominimierung	94
10.4	Steuerliche Behandlung	95
11	Fazit	96
12	Literaturverzeichnis	97
11.	Abbildungsverzeichnis	102
12.	Tabellenverzeichnis	103
13.	Abkürzungsverzeichnis	104

1. Einleitung

Immer mehr Jugendliche verlieren das Vertrauen in das österreichische Pensionssystem. Die Anzahl der Ruheständler vergrößert sich immer weiter zu Lasten der Erwerbstätigen.¹ Durch den demografischen Wandel in Österreich und die Reformen am staatlichen Rentensystem rechnet man mit Einschnitten in den staatlichen Pensionen. Die Lebenserwartung der Bevölkerung steigt an und es gibt einen Rückgang der Geburten. Ausbildungszeiten werden immer länger und aufgrund der dadurch entstehenden kürzeren Phasen der Berufstätigkeit kommt es dazu, dass immer mehr alte Menschen von weniger jungen Menschen versorgt werden müssen.²

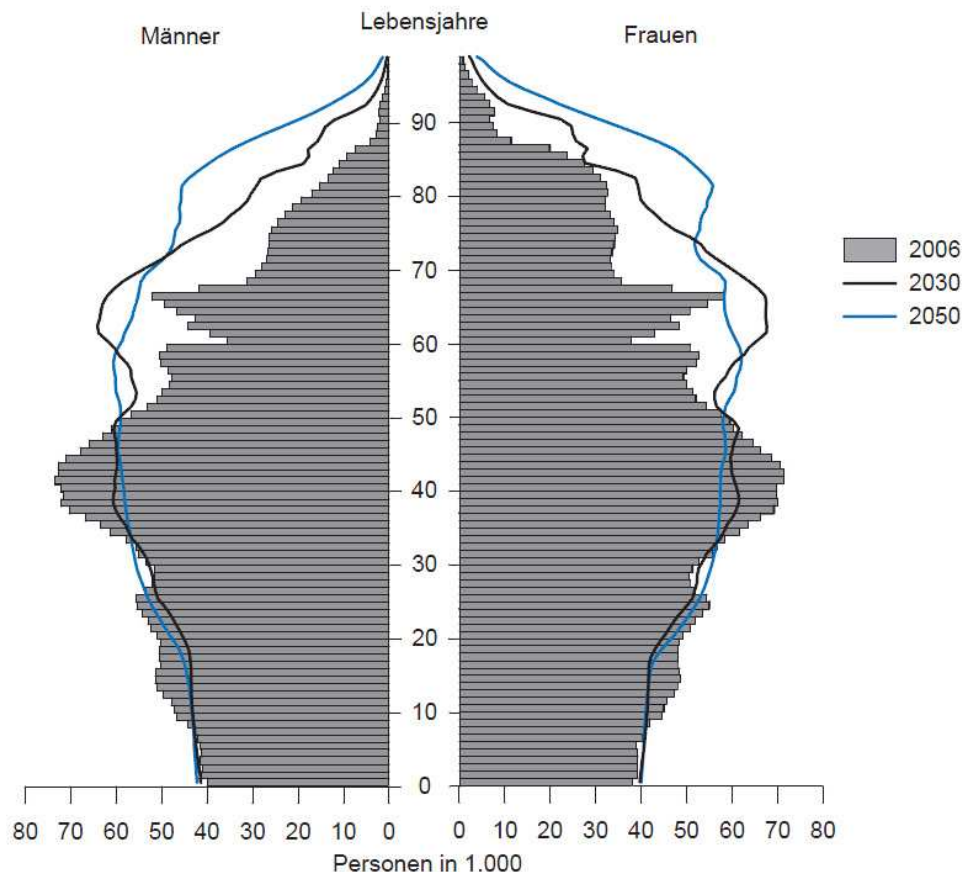


Abbildung 1: Bevölkerungspyramide für Österreich; Jahr 2006 – 2030 - 2050

Quelle: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html; Zugriff am 23.08.2010

¹ Vgl. Ecker, Bernhard, Klasmann, Stephan, C. Bauer, Franz, Die große Pensionslücke, TREND das österreichische Wirtschaftsmagazin, September 2010, S. 96

² Quelle: http://www.gegenargumente.at/radiosend/radiosend_06/demographie.htm, Zugriff am 25.11.2010

Die staatlichen Pensionen werden derzeit hauptsächlich durch den Beitrag der 30-Jährigen finanziert. Sie bilden im Moment noch die breiteste Altersgruppe. Im Jahr 2030 wird es aber eine enorme Verschiebung geben. Es wird erwartet, dass die 65-Jährigen die größte Bevölkerungsgruppe sein werden.³ Außerdem entpuppt sich Österreich auch als echte „Hacklerrepublik“. Im Jahr 2006 waren es noch weniger als 12.000 Österreicher, die die sogenannte Hacklerregelung in Anspruch genommen haben. Im Jahr 2009 stieg die Zahl sogar auf über 26.000. Es sind aber keine schwer arbeitenden Bauarbeiter bzw. Stahlarbeiter etc., die nach 40 bzw. 45 Jahren abschlagsfrei vorzeitig in Pension gehen. Von diesem System und den überdurchschnittlich hohen Pensionen profitieren leider Bankangestellte, Beamte oder Bauern. Seit 2008 haben sie sogar die Möglichkeit Studienzeiten, Präsenzdienst und Erziehungsjahre angerechnet zu bekommen. Nur ein Drittel der Begünstigten sind wirklich schwer arbeitende Österreicher.⁴ Die Idee der Hacklerregelung wird missbraucht und das Budget wird dadurch über Jahre zusätzlich belastet. Sogar die Invaliditätspension wird immer häufiger von Jüngeren in Anspruch genommen. Durch den demografischen Wandel sind die Folgen für die Allgemeinheit katastrophal. Vor 40 Jahre erlebte eine Frau noch 16 Jahre in der Pension. Heute sind es schon 27 Jahre. Bei den Männern verdoppelten sich sogar die Jahre im Ruhestand von 11 auf 22 Jahre.⁵ Um den Lebensstandard der Pensionisten zu gewährleisten, wird immer mehr Geld benötigt.

Schon heute werden nur 70 Prozent der Pensionsauszahlungen durch Beiträge gedeckt. Es werden immer mehr Geldmittel benötigt um dieses Loch zu stopfen. Laut einer Studie des Europäischen Zentrums für Wohlfahrtspolitik wird bis zum Jahr 2014 ein BIP von 3,2 Prozent dafür aufgewendet werden müssen. Zählt man die Beamtenpensionen dazu sind es in etwa 5 Prozent.⁶ Es ist definitiv keine schöne Situation und es ist verständlich, wenn sich bei den Jüngeren Verunsicherung breit macht.

³ Quelle: http://www.baden.volksbank.at/m101/volksbank/zib/de/produkt/zentrale_Inhalte/private_vorge, Zugriff am 25.08.2010

⁴ Vgl.Ecker, Bernhard, Klasmann, Stephan, C. Bauer, Franz, Die große Pensionslüge, TREND das österreichische Wirtschaftsmagazin, September 2010, S. 96

⁵ Vgl.Ecker, Bernhard, Klasmann, Stephan, C. Bauer, Franz, Die große Pensionslüge, TREND das österreichische Wirtschaftsmagazin, September 2010, S. 97

⁶ Vgl.Ecker, Bernhard, Klasmann, Stephan, C. Bauer, Franz, Die große Pensionslüge, TREND das österreichische Wirtschaftsmagazin, September 2010, S. 97

2. Die Altersvorsorge

Wer im Alter auf seinen gewohnten Lebensstandard nicht verzichten will, sollte daher auf jeden Fall frühzeitig vorsorgen. Gegenwärtig existiert in Österreich das sogenannte „Drei Säulen Modell“, das aus der staatlichen Vorsorge (erste Säule), der betrieblichen Vorsorge (zweite Säule) und der Privatvorsorge (dritte Säule) besteht.⁷

2.1 Die staatliche Vorsorge

Die staatliche Vorsorge ist die bedeutendste Säule vom „Drei Säulen Modell“ und hat auch eine sehr große Tradition in Österreich. Sie ist gewissermaßen die Basissicherung, welche aber nicht ausreichen wird, den erreichten Lebensstandard im Pensionsalter aufrecht zu erhalten.

Eine Umfrage des Market-Instituts für das Magazin Trend zeigt, dass 80 Prozent der Berufseinsteiger zwischen 18 und 25 Jahre nicht glauben, dass sie in der Pension ihre Beiträge ohne Abstriche wieder ausbezahlt bekommen werden. Wer heute ins Berufsleben einsteigt, hat kein Vertrauen mehr in das staatliche Pensionssystem.⁸

Daher gewinnt die zweite und dritte Säule für die Österreicher immer mehr an Bedeutung, damit sie zusätzlich vorsorgen können und die Lücke im Alterseinkommen somit ausgeglichen werden kann. Infolge der demografischen Entwicklung und den daraus entstehenden Problemen der staatlichen Pensionsversorgung bekommt die betriebliche und private Vorsorge einen immer höheren Stellenwert.⁹

⁷ Quelle: <http://salzburger-finanzdienstleister.at/drei-saeulen-fuer-die-zukunft/>, Zugriff am 11.04.2001

⁸ Quelle: <http://derstandard.at/1253807955457/In-der-Krise-Absicherung-geht-in-der-Altersvorsorge-vor-Risiko>, Zugriff am 25.08.2010

⁹ Quelle: http://www.gegenargumente.at/radiosend/radiosend_06/demographie.htm, Zugriff am 25.11.2010

2.2 Die betriebliche Vorsorge

Die betriebliche Vorsorge ist in Österreich leider nur wenigen zugänglich und derzeit befinden sich in etwa rund 20% der Arbeitnehmer in einem Betriebspensionssystem. Der europäische Durchschnitt liegt bei 50%. Österreich befindet sich europaweit somit im Schlussfeld.¹⁰

Gerade bei der betrieblichen Vorsorge sollte man die vorhandenen Möglichkeiten nützen. Sehr oft scheitert es nur am Wissen bezüglich der vorhandenen Produkte. Betriebsvorsorge kann für Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanzielle Vorteile bringen, darum sollte man sich diesbezüglich genau beim Arbeitgeber informieren und jede Möglichkeit ausschöpfen.

2.3 Die private Vorsorge

Im Bereich der privaten Vorsorge gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten Kapital anzusparen. In den letzten Jahren konnte man einen Boom in diesem Bereich verzeichnen. Fast vier Millionen Österreicher haben bereits eine bzw. mehrere Produkte zur Eigenvorsorge abgeschlossen. Davon wollen 28 Prozent noch weitere Maßnahmen zur Altersvorsorge setzen. Das sind hauptsächlich Versicherungsprodukte, wie zum Beispiel die Er- und Ablebensversicherungen oder die Pensionsversicherungen.¹¹

Für viele ist das Sparbuch noch immer eine beliebte Form Geld anzulegen. Aufgrund der unkomplizierten Abwicklung und dem ständigen Zugriff auf das eingelegte Kapital, sowie den fixen jährlichen Zinszahlungen, ist diese Variante noch immer sehr beliebt. Auch wenn eine Bank insolvent werden sollte, genießt das Sparbuch einen besonderen Schutz. Ab dem Jahr 2010 wird dieses Geld bis maximal 100.000 gesichert. Mit einem Sparbuch hat der Anleger also einen sehr großen Schutz. Eine weitere Alternative, welche in der privaten Vorsorge eine immer größere Bedeutung bekommt, sind die Immobilien. Immobilien sind angeblich die beste Alternative vorzusorgen und sie bieten mutmaßlich auch einen Inflationsschutz. Die Art und Weise wie man vorsorgt liegt in der konkreten Form im Ermessen jedes Einzelnen.

¹⁰ Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1018726854812-1006622365713-1006622365713-NA-1-NA.html, Zugriff am 25.08.2010

¹¹ Quelle: <http://derstandard.at/1253807955457/In-der-Krise-Absicherung-geht-in-der-Altersvorsorge-vor-Risiko>, Zugriff am 25.08.2010

Mangels entsprechenden Einkommens ist es leider aber vielen nicht möglich privat vorzusorgen. Man erkennt, dass die Österreicher bei der Pensionsvorsorge gerne auf Nummer sicher gehen. Dieser Trend wurde von der Finanzkrise noch verstärkt. Bei den Österreichern gilt "Absicherung geht vor Risiko".¹²

¹² Quelle: <http://derstandard.at/1253807955457/In-der-Krise-Absicherung-geht-in-der-Altersvorsorge-vor-Risiko>, Zugriff am 25.08.2010

3. Immobilien

3.1 Ruf der Immobilie als Kapitalanlage

Das Image der Immobilie als Kapitalanlage war schon einmal viel besser. Immobilien galten immer als sichere Wertanlage, aber viele Zwischenfälle in den vergangenen Jahren haben das Gegenteil bewiesen. Im Internet wird auf vielen Seiten behauptet, dass Immobilien einen Inflationsschutz bieten und auch viele Verkäufer von Immobilienanlagen sind davon fest überzeugt. Viele Anleger haben in der jüngsten Finanzmarktkrise herbe Verluste hinnehmen müssen. Zuerst haben Berichte in den USA gezeigt, dass der Wert eines Hauses nicht nur steigen, sondern auch fallen kann. Dieses Desaster ist nicht nur in den USA möglich sondern auch in Europa.¹³

In Großbritannien wird der Verkauf der Immobilie für immer mehr Menschen ein Verlustgeschäft. In Österreich haben viele Anleger und Anlegerinnen in den Jahren 2007 bis 2009 hohe Summen mit Investments in Immobilien verloren. Dennoch kann man nicht allgemein sagen, dass Investitionen in Immobilien grundsätzlich schlecht und riskant sind. Denn in Österreich gibt es bis dato keine Immobilienkrise. Das zeigt ein errechneter Preisindex für Eigentumswohnungen. Laut diesem Preisindex, welcher von der TU-Wien errechnet wurde, gab es in den letzten 15 Jahren keine überzogenen Preisexplosionen wie z.B. in den USA oder Großbritannien.¹⁴

Bei Investitionen in Immobilien gibt es eine Reihe unterschiedlicher Anlageformen und Finanzprodukte. In Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeit und den persönlichen Zielen kann eine Investition auf jeden Fall sinnvoll sein.¹⁵

3.2 Immobilien und die Inflation

Wenn man sich die letzten zehn Jahre betrachtet, betrug die Inflation gemäß österreichischem Verbraucherpreisindex insgesamt 21,17 % Kaufkraftverlust. Das ist eine durchschnittliche jährliche Inflationsrate von 1,94 %. Jemand der vor zehn Jahren 10.000 EUR zur Verfügung gehabt hat, würde heute 12.117 EUR benötigen, um sich genau so viel wie damals leisten zu können. Inflation schadet den

¹³ Quelle: <http://www.konsument.at/cs/Satellite?pagename=Konsument/Produkt/Detail&cid=318870001820>, Zugriff am 25.08.2010

¹⁴ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 16

¹⁵ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.11ff

Ersparnissen und dadurch auch der üblichen Altersvorsorge. Sie ist also das Schreckgespenst jedes Bürgers. Im Zeitraum von 1970 bis 1980 während der Ölkrise war der Kaufkraftverlust viel höher. Die Inflation betrug in diesen zehn Jahren insgesamt 81,52 % und die durchschnittliche jährliche Inflationsrate betrug 6,14 %. Bei den angenommenen EUR 10.000 würde man schon EUR 18.152,- benötigen, um die Kaufkraft zu erhalten.¹⁶

Eine Inflation von nur 2% führt in 10 Jahren schon zu einer Geldentwertung von 18,3%.

Jahr	Betrag (€)	Inflationsrate (%)	Wert nach Inflation (€)
1	1000	2	980
2	980	2	960
3	960	2	941
4	941	2	922
5	922	2	904
6	904	2	886
7	886	2	868
8	868	2	851
9	851	2	834
10	834	2	817

Tabelle 1: Die Geldentwertung durch Inflation

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 15

Bereits bei einer Inflation von 2 Prozent würden EUR 1000,- nach zehn Jahren nur noch EUR 817,- wert sein. Hier beträgt der Kapitalverlust 18,3 Prozent. Diese

¹⁶ Quelle: <http://www.presetext.at/news/100922007/uniqa-financelife-schuetzt-kapital-vor-inflation/>, Zugriff am 25.08.2010

Ersparnisse werden meistens verzinslich angelegt, aber nach der Kapitalertragssteuer und Inflation bleibt von diesem Zinsertrag kaum etwas übrig.¹⁷

Mit einem Zinssatz und einer Inflationsrate von jeweils 2 Prozent würden EUR 1000,- nach 10 Jahren nur EUR 954,27,- Wert sein. Der reale Kaufkraftverlust beträgt hier knapp 4,6 Prozent. Das Verhältnis zwischen Inflationsrate und Zinssatz ist wichtig, wobei die Zinsen noch von der Kapitalertragssteuer verringert werden. Somit ergibt sich die Frage, wie man sich vor einer Geldentwertung durch Inflation schützen kann.¹⁸

Jahr	Betrag (€)	Inflationsrate (%)	Zinssatz (%)	Zinsen (€)	KEST (€)	Wert nach Inflation (€)
1	1.000,-	2	2	20,-	5,-	995,00
2	995,-	2	2	20,-	5,-	990,10
3	990,-	2	2	20,-	5,-	985,30
4	985,-	2	2	20,-	5,-	980,59
5	981,-	2	2	20,-	5,-	975,98
6	976,-	2	2	20,-	5,-	971,46
7	971,-	2	2	20,-	5,-	967,03
8	967,-	2	2	20,-	5,-	962,69
9	963,-	2	2	20,-	5,-	958,44
10	958,-	2	2	20,-	5,-	954,27

Tabelle 2: Zinserträge und Inflation

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 16

Auf vielen Internetseiten kann man lesen dass Sachwerte, vor allem Immobilien, einen effektiven Schutz gegen Inflation bieten. Es gibt auch einige Studien und Meinungen die veröffentlicht wurden und dies bestätigen. Solche Studien und

¹⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.15ff

¹⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.16ff

Meinungen wurden aber meistens von Immobilienmaklern oder von Personen, die in dieser Berufsgruppe zu tun haben, erstellt. Ob man dann auch solche Aussagen wirklich ernst nehmen kann, bzw. diese Aussagen als Basis für seine Entscheidungen zu seiner Kapitalanlage verwenden soll, ist stark zu bezweifeln.¹⁹

Die Österreichische Nationalbank hat den Ruf unabhängig zu sein. Sie hat im Jahr 2003 eine Studie über Immobilienpreise veröffentlicht. In dieser Studie sieht die Nationalbank den Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen und Inflation darin, dass steigende Immobilienpreise zu einer steigenden Inflation führen. Demnach schützen sie nicht vor Inflationsverlusten, sondern fördern Inflation.²⁰

Einer weiteren Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zufolge, bieten Immobilien auch keinen Schutz vor der Inflation. Sie haben die Entwicklung der Immobilienmärkte seit 1970 in zehn Industrieländern untersucht. Die Untersuchung ergab, dass in acht Ländern ein Anstieg des allgemeinen Preisniveaus auch zu sinkenden Preisen auf dem Immobilienmarkt führte. Sie widerlegten somit die Idee, dass auch Immobilienpreise steigen wenn alles teurer wird.²¹

Die pauschale Aussage „Immobilien als Inflationsschutz“ ist somit falsch.

3.3 Die verschiedenen Immobilienanlageformen

Im Folgenden werden verschiedene Immobilienanlageformen im Detail erläutert. Wer sich mit Immobilieninvestment beschäftigt, denkt sofort an eine schöne Eigentumswohnung oder ein prachtvolles Haus. Es gibt aber viele verschiedene Veranlagungsmöglichkeiten in Immobilien.²² Die Nachfrage von Investments in Immobilien wird immer größer, daher werden auch immer neue Finanzinstrumente entwickelt, die höhere Renditenchancen für Anleger versprechen.²³

¹⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.16ff

²⁰ Quelle: http://www.oenb.at/de/img/ber_2003_3_tcm14-617.pdf, Zugriff am 27.08.2010

²¹ Quelle: http://www.focus.de/immobilien/kaufen/studie-immobilien-bewahren-nicht-vor-inflation_aid_332127.html, Zugriff am 05.09.2010

²² Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 8

²³ Quelle: <http://www.caimmoag.com/aktie/produktvergleich/>, Zugriff am 05.09.2010

Im Wesentlichen unterscheidet man zwischen direkten und indirekten Immobilieninvestments und in immobilienbesicherten Wertpapieren.²⁴

Direkte Immobilieninvestments	Indirekte Immobilieninvestments	Immobilienbesicherte Wertpapiere
•Vorsorgewohnungen •Anlagewohnung •Zinshaus	•Immobilienaktien •Wertpapierfonds mit Immobilienaktien •Geschlossene Immobilienfonds •Offene Immobilienfonds	•Wohnbauanleihen •Pfandbriefe

Tabelle 3: Immobilienprodukte in Österreich

Eigene Darstellung in Anlehnung an Investieren in Immobilien; Wailand, Georg, Kistner, Julia; S 8

Wie man in der unteren Tabelle sehen kann, unterscheiden sich die Immobilienanlageformen im Hinblick auf den erforderlichen Kapitaleinsatz, die Nebenkosten, die Fungibilität, die Rendite, die Steuerbelastung und die Risikostreuung.²⁵

Kriterien	Immobilienanlageformen			
	Direkt-investment	geschlossener Immofonds	offener Immofonds	Immobilien-aktie
Kapitaleinsatz	hoch	hoch	gering	gering
Nebenkosten	hoch	hoch	mittel	gering
Risikostreuung	gering	niedrig/mittel	mittel/hoch	hoch
Fungibilität	gering	gering	mittel/hoch	hoch
Rendite / Risiko	gering	mittel/hoch	gering	mittel/hoch
Verwaltungsaufwand	hoch	mittel	gering	gering
Transparenz	hoch	gering	mittel	hoch
Mitgestaltungsmöglichkeit für den Anleger	hoch	gering	gering	mittel
Kursentwicklung	-	-	-	volatil

Abbildung 2: Immobilienanlageformen

Quelle: <http://www.caimmoag.com/aktie/produktvergleich/>

²⁴ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 8

²⁵ Quelle: <http://www.caimmoag.com/aktie/produktvergleich/>, Zugriff am 05.09.2010

3.4 Besonderheiten von Immobilien

Egal für welche Veranlagungsmöglichkeit man sich entscheidet, man muss sich bewusst sein, dass der Markt intransparent ist. Durch die Intransparenz des Marktes ist der Preisvergleich von Immobilien schwerer. Außerdem geht man bei Immobilien durch die lange Bindung des Kapitals und die Standortgebundenheit ein Risiko ein. Bei Immobilien gibt es zudem noch Informationsasymmetrien. Makler bzw. Verkäufer können ihren Wissensvorsprung für ein spezielles Objekt für sich nutzen. Außerdem sollte man bei Immobilien mit hohen Transaktionskosten rechnen. Das können zusätzliche Kosten von sieben bis acht Prozent sein. Das sind zum Beispiel Maklerprovisionen und Grundbucheintragungen etc. Die laufenden Managementkosten von Immobilien dürfen auch nicht unterschätzt werden. Verschiedene Häuser zu verwalten und instand zu halten, kann teuer werden.²⁶ Man sagt ja auch, dass Immobilieninvestment sicher ist, aber natürlich gibt es hier auch Risiken wie Leerstände und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Handwerkern bzw. Hausverwaltern. Die Renditeerwartung ist natürlich abhängig von einigen Risiken.

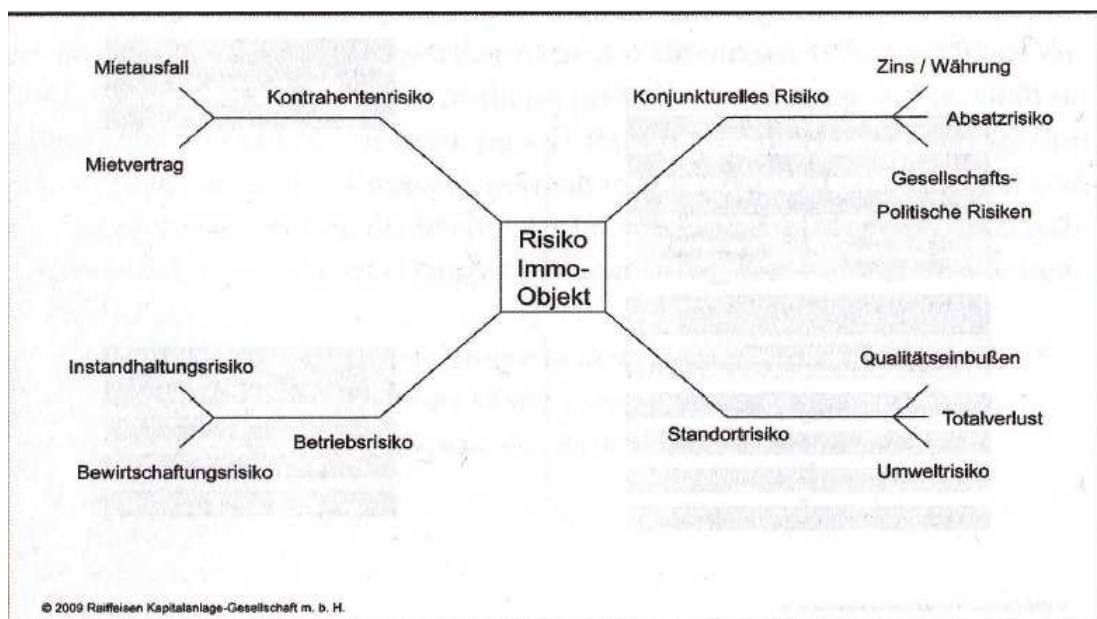


Abbildung 3: Renditeerwartung unter Risiko

Quelle: Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 6

²⁶ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 6

4 Immobilien als Altersvorsorge

Die Altersvorsorge ist heutzutage leider schon zur Privatangelegenheit geworden. Wer seinen Lebensstandard auch im Alter beibehalten will, sollte also so früh wie möglich vorsorgen. Eine Möglichkeit bietet die Investition in eine Immobilie. Hier ist zu überlegen, ob man selbst einziehen oder vermieten will. Wenn eine Altersvorsorge auf Immobilien aufgebaut werden soll, stehen einem Anleger grundsätzlich drei Anlageformen zu Verfügung:²⁷

- Immobilie als Eigenheim oder Eigentumswohnung zur Selbstnutzung,
- als Kapitalanlage zur Vermietung oder
- als Teilhaber in Immobilienfonds

Viele Menschen träumen von einer eigenen Immobilie. Wer möchte in der Pension nicht kostenlos wohnen können. Aber so eine Anschaffung setzt ein ausreichendes Einkommen voraus. Im Vergleich zu anderen einfachen Altersvorsorgeprodukten können in der Regel die entstehenden Kosten, die beim Erwerb von Immobilien anfallen, nur dann aufgebracht werden, wenn ein langfristig zu tilgendes Darlehen aufgenommen wird. Zusätzlich benötigt man bei der Anschaffung und Pflege einer Immobilie viel Zeit und man ist auch mit ihr sehr unbeweglich.²⁸

Der Kauf als Kapitalanlage zur Vermietung kann auch eine interessante Möglichkeit sein. Bei einer Vorsorgewohnung besteht immer die Möglichkeit, diese später zu verkaufen oder auch selbst zu nutzen.²⁹

4.1 Wohnung selbst nutzen oder vermieten?

Ob man die Eigentumswohnung selbst nutzen oder vermieten will, spielt vorerst keine Rolle. Das sollte von der finanziellen Situation und Lebensplanung abhängig gemacht werden. Es gilt abzuschätzen, wie teuer die Wohnung sein darf, damit man nicht in finanzielle Schwierigkeiten gerät. Hat man vor in der Eigentumswohnung zu

²⁷ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 40

²⁸ Vgl. Christ, Susanne, Altersvorsorge für Selbstständige und Freiberufler, Rudolf Haufe Verlag, S.102

²⁹ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 40

leben, dann sollte die gesparte Miete ausschlaggebend sein. Am besten ist es, wenn die Höhe der Kreditraten den bisherigen Mietzahlungen entspricht.³⁰

Sucht man ein Renditeobjekt und will die Immobilie vermieten, dann sind die Mieteinnahmen entscheidend. Diese Mieteinnahmen sollten ausreichen um die Kreditraten und etwaige Nebenkosten bezahlen zu können. Ideal ist, wenn die Nettomiete die Immobilie komplett finanzieren kann. Immer wieder kommt es vor, dass Mieter ihre Mietzahlungen nicht leisten können. In diesem Fall muss der Eigentümer die Kreditraten selbst leisten. Daher sollte die Finanzierung nicht zu knapp kalkuliert werden und für Mietausfälle sollten immer Rücklagen gebildet werden.³¹

4.2 Vor - und Nachteile einer eigenen Immobilie

Eine Immobilieninvestition ist auf jeden Fall eine langfristige Kapitalanlage, die sehr sorgfältig geplant werden muss. Um eine Entscheidung treffen zu können, müssen zuerst die Vor- und Nachteile einer solchen Investition abgewogen werden. Die Vorteile, die ein Immobilienbesitz bietet, sind:³²

- Immobilien sind im Verhältnis zu anderen Anlageformen sehr wertbeständig.
- Mietfreies Wohnen schafft natürlich finanzielle Freiräume.
- Man hat sozusagen eine „2. Rente“ durch die zusätzlichen Mieteinnahmen.
- Ist der Immobilienbesitz abbezahlt, ist er nicht mehr mit Steuern oder Sozialversicherungsbeiträgen belastet.
- Natürlich haben auch die eigenen vier Wände einen hohen emotionalen Wert.
- Es ist möglich, dass bei steigenden Mieten und einer sinkenden Pension eine Lücke entsteht, der man nur mit einer eigenen Immobilie entgegen kann.

Natürlich gibt es beim Erwerb einer Immobilie auch Nachteile, die man gerade bei langfristigen Investitionen, wie der Altersvorsorge, gründlich prüfen sollte.³³

³⁰ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.30

³¹ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.30

³² Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 28,29

³³ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 29

- Eine Immobilie ist unbeweglich und bei einem Kauf einer Immobilie bindet man sein Kapital Jahrzehnte lang. Gewinnbringend wird diese Investition erst nach mehr als 20 Jahren. Es gibt andere Alternativen die schneller Vermögen aufbauen können.
- Ein erhebliches Risiko bei Immobilien birgt die Vermietung. Die Risiken können Leerstandszeiten bei Mieterwechsel, ein erhöhter Verwaltungsaufwand, Mietausfälle und auch Sachbeschädigungen durch Mieter sein.
- Durch die hohen Investitionssummen bei Immobilien als Kapitalanlagen bleibt meist wenig Raum für andere Anlagformen. Eine Risikostreuung wird dadurch erschwert.
- Gerade in Krisen und finanziellen Notfällen ist eine Immobilie meistens undankbar. Ein schneller Verkauf ist oft nicht möglich und erfordert Zeit, die man in so einem Notfall nicht hat. Eine Beleihung ist dann nur möglich, wenn die Rückzahlung gesichert ist, was aber zum Zeitpunkt meistens nicht gewährleistet ist.
- Der Erwerb einer Immobilie ist ein vielschichtiges Thema. Es gibt einige Kostenfallen, die auf den ersten Blick nicht zu erkennen sind. Bevor die Immobilie abbezahlt ist, fallen Kosten für teure Instandhaltungsmaßnahmen an. Für diese müssen Rücklagen gebildet werden. Generell betragen die Kaufnebenkosten in etwa 10 Prozent vom Nettoerwerbspreis.

4.3 Der richtige Zeitplan

Sehr wichtig ist, dass die Immobilie als Altersvorsorge spätestens bei Pensionsantritt schon vollständig abbezahlt ist. Das Einkommen wird sich in der Pension sehr verringern und es würden die finanziellen Mittel einfach nicht mehr dafür vorhanden sein. Ebenso sollte die Bildung von Renovierungsrücklagen vor dem Pensionseintritt abgeschlossen sein, da sie auch hohe Beträge erreichen können.³⁴

³⁴ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 30

4.4 Die Auswahl der Immobilie

Die richtige Immobilie zu finden ist wegen des großen Angebots sehr schwierig und hängt nicht nur von der Lage ab. Die Lage ist zwar sehr entscheidend für die Rendite, aber es sollte auch zuerst geklärt werden, welche Erwartungen und Bedürfnisse der Anleger hat. Will man die Immobilie gleich oder später einmal nutzen, oder will man sie nur dauerhaft vermieten. Auch wenn man vor hat die Wohnung selbst zu nutzen, sollte man sich trotzdem in die Lage potenzieller Mieter versetzen. Vielleicht zieht man später einmal um, daher ist es wichtig auch die Entscheidungskriterien zukünftiger Mieter mit einfließen zu lassen.³⁵ Wohnungen mit einem Balkon mit guter Aussicht, einer großen Küche mit genügend Platz für den Tisch und Sessel sowie ein Lift sind im Allgemeinen sehr beliebt und strahlen eine gewisse Qualität aus. Auch wenn die eigenen Ansprüche sehr bescheiden sind, sollte man auf solche Dinge nicht verzichten. Gerade wenn die Wohnung in der Innenstadt ist, sollte ein Garagenplatz bzw. Autoabstellplatz vorhanden sein.³⁶ Beim Kauf einer Immobilie ist die Lage sehr entscheidend. Die Lage ist das einzige Kriterium, das sich nicht ändern wird. Der Berliner Immobilienmakler Florian Schwanhäuser hat dafür als Orientierungshilfe eine Checkliste heraus gebracht. Diese Checkliste enthält positive sowie negative Lageaspekte. Beide Bereiche haben jeweils 100 Gesamtpunkte. Natürlich auch nur, wenn alle Einflussfaktoren vorhanden sind. Am Schluss werden die Gesamtpunkte addiert bzw. subtrahiert. Wohnungen mit einem Wert von unter 50 Punkten, sollte man auf jeden Fall meiden. Wohnungen mit einem Wert zwischen 50 und 80 Punkten sind nur dann interessant, wenn es zum Beispiel einen Preisnachlass geben würde. Erst bei einer Punkteanzahl von 80 plus werden die Wohnungen interessant.³⁷

³⁵ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 94

³⁶ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 94

³⁷ Quelle: http://bilder.buecher.de/zusatz/20/20851/20851512_lese_1.pdf, Zugriff am 22.01.2011

POSITIV	Punkte
Gefragte Bezirke (Zentrum oder Grünbezirk)	20
Grünanlagen und Bäume	18
Ruhige Umgebung	18
Am Wasser (Stadtteich, Fluss oder Kanal)	4
Nähe zu U-Bahn Stationen, Bushaltestellen bzw. Straßenbahnstationen	15
Nähe zu Nahversorgern bzw. kleineren Supermärkten	15
Umgebung mit positiv empfundener Atmosphäre	10

NEGATIV	Punkte
Rotlichtviertel und „Ghetto-Bildung“	-18
Industrie, Werkstätten und Kläranlagen	-18
Diskotheken	-18
Laute Lokale	-18
Autobahn, Schnellstraße oder Bahngleise vor dem Haus	-18
Neben Feuerwehr oder Krankenhaus	-5
Umspannwerke und Handymasten	-5

Tabelle 4: Vereinfachte, adaptierte Checkliste für Österreich

Eigene Darstellung in Anlehnung an Investieren in Immobilien; Wailand, Georg, Kistner, Julia; S 96

Eine weitere Frage die sich stellt ist Altbau oder Neubau? Altbauwohnungen sind günstiger zu haben und sind nicht am neuesten Stand der Energietechnik und somit nicht energieeffizient. Sie können um 20 bis 30 Prozent günstiger sein als Neubauten, jedoch fallen bei Altbauwohnungen öfters hohe Sanierungskosten an. Nach dem Mietrechtsgesetz ist eine Wohnung, die vor dem 8. Mai 1945 errichtet wurde, eine Altbauwohnung. Die Baubewilligung ist hier entscheidend und sollte vor dem 8. Mai 1945 erteilt worden sein.³⁸ Zum Abschluss noch einige Vor- und Nachteile von Altbauwohnungen bzw. Neubauten.

³⁸ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 98

Altbauwohnungen³⁹

Vorteile

- + Sie finden sich oft in guten Lagen (Stadtzentrum).
- + Es gibt eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen.
- + Es fallen die Bauplankosten und Bau-Vorfinanzierung weg.
- + Schnellster Weg zum Eigenheim

Nachteile

- Hohe Renovierungskosten und Umbaukosten.
- Bauänderungen und Erweiterungen sind nur eingeschränkt möglich.
- Höhere Betriebskosten aufgrund der schlechten Isolierung, weiters fallen höhere Heizkosten an.
- Die Gefahr arglistig verschwiegener Mängel ist bei Altbauten größer.
- Es gibt eine Mietzinsobergrenze

Neubauwohnungen⁴⁰

Vorteile

- + Sie haben eine höhere Qualität und keine Sanierungskosten.
- + Niedrigere Betriebskosten aufgrund einer guten Isolierung
- + Niedrigere Heizkosten
- + Baufirmen haften für allfällige Mängel.
- + Neubauwohnungen werden großzügig gefördert (Wohnbauförderung).
- + Es gibt keine Mietobergrenzen und daher können hohe Mieten verlangt werden.

³⁹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 98,99

⁴⁰ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 99,100

Nachteile

- Neubauten haben generell höhere Preise.
- Bei einem Kauf über einen Bauträger hat man das Risiko, dass der Bauträger während der Bauphase in Konkurs geht, man würde die Vorauszahlung verlieren.
- Wenn die Neubauwohnung errichtet wird, muss der Bau laufend finanziert werden und es dauert länger bis die Wohnung vermietet bzw. man selbst einziehen kann.
- Weiters gibt es bei Bauprojekten die Gefahr einer Baukostenüberschreitung.

4.5 Die Finanzierung

Beim Erwerb einer Immobilie spielt die Finanzierung eine sehr entscheidende Rolle. Die meisten Käufer einer Immobilie besitzen nicht genug Eigenmittel, um eine Immobilie kaufen zu können und benötigen daher zur Finanzierung einen Kredit. Üblicherweise hat man bei der Finanzierung einer Immobilie einen Mix von Eigen- und Fremdkapital. Fremdfinanzierung erfolgt in der Praxis meist durch die Aufnahme eines langfristigen Kredits unter Einräumung von Sachsicherheiten.⁴¹ Eine Hypothek ist eine Möglichkeit, Kredite oder Darlehen durch Immobilien zu sichern.

Die passenden Kredite und Darlehensangebote sollten auf dem Markt genau untersucht werden. Es sollte auf jeden Fall ein Vergleich bei der Immobilienfinanzierung durchgeführt werden. Dieser kann zum Beispiel im Internet über einige Vergleichsseiten durchgeführt werden. Der Vergleich von Krediten kann schnell vollzogen werden und ist daher sehr empfehlenswert.⁴² Eine gute Internetseite, die empfohlen werden kann, ist die Immokredit24.⁴³ Auf dieser Seite werden unter anderem viele Finanzierungsangebote verglichen und es gibt eine Anzahl von Rechnern, die helfen Kalkulationen zu vereinfachen und auch einen Überblick der Ein- und Ausgaben geben.⁴⁴

⁴¹ Vgl. Lindauer, Jürgen, Immobilien und Steuern, Gabler Verlag, S. 36

⁴² Quelle: <http://www.finanz-blog.at/03/01/immobilienfinanzierung-vergleich/2120.html>, Zugriff am 02.12.2010

⁴³ <http://www.immokredit24.com/immobilienfinanzierung/immobilienfinanzierungen.html>, Zugriff am 02.12.2010

⁴⁴ Quelle: <http://www.immokredit24.com/immobilienfinanzierung/immobilienfinanzierungen.html>, Zugriff am 02.12.2010

Wer schon eine große Rücklage sparen konnte und Eigenmittel besitzt, hat einen großen Vorteil. Es wird nur ein kleiner Kredit benötigt, um die Immobilie finanzieren zu können und diese haben meistens gute Konditionen. Die meisten Menschen benötigen aber für die Finanzierung einen höheren Kredit, da sie sehr frühzeitig eine eigene Immobilie haben möchten.⁴⁵ Bei der Finanzierung sollte man nichts dem Zufall überlassen und daher sollte man auch folgende Punkte genau durchführen.⁴⁶

- Wie viel Eigenkapital hat man zur Verfügung
- Wie viel Fremdkapital kann man aufnehmen, ohne sich zu überschulden.

4.5.1 Das vorhandene Eigenkapital

Zuerst wird kalkuliert wie viel Eigenkapital aufgebracht werden kann. Hier geht es nur um den eigenen Anteil. Ein Darlehen von Freunden, dem Arbeitgeber oder von Verwandten gehört nicht dazu. Das Eigenkapital kann folgende Punkte beinhalten:⁴⁷

- Welche Konten, Spareinlagen oder Wertpapierdepots können für die Finanzierung flüssig gemacht werden.
- Wurde ein Bausparvertrag abgeschlossen und will man ihn für die Finanzierung nutzen. Auch hier muss der Eigenkapitalanteil berücksichtigt werden.
- Können vielleicht durch Verkäufe, Steuerrückzahlungen, Förderungen oder kurzfristige Realisierung von Zahlungsansprüchen weitere Eigenmittel beschafft werden.

Alles was als Eigenkapital verwendet wird, steht nicht mehr für andere Investitionen oder als Reserve zur Verfügung.

⁴⁵ Quelle: <http://www.finance-blog.at/03/01/immobilienfinanzierung-vergleich/2120.html>, Zugriff am 02.12.2010

⁴⁶ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 86

⁴⁷ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 86

4.5.2 Die Höhe der Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist eine Kennzahl, die das Eigenkapital zum Gesamtkapital ins Verhältnis setzt.⁴⁸ Je höher das Eigenkapital, umso weniger Kredit wird benötigt und desto geringer ist die finanzielle Belastung.

Wenn die Immobilie als Eigenheim benutzt werden soll, sollte man mindestens 20 bis 30 Prozent an Eigenkapital aufwenden. Besser sind 50 bis 60 Prozent. Je höher das Eigenkapital, umso besser ist es. Es sollte eine hohe Eigenkapitalquote angestrebt werden.⁴⁹ Bei einer Vermietung können Zinsausgaben steuermindernd geltend gemacht werden. Hier kann es bei einem hohen Einkommen sinnvoll sein, weniger Eigenkapital aufzubringen. Man sollte aber genau überprüfen und abwägen, welche Steuerersparnis dadurch möglich wäre und wie hoch die Mehrkosten durch die höhere Zinsbelastung sein würden.⁵⁰

4.5.3 Wie hoch darf das Fremdkapital sein

In der Regel werden Investitionen fremdfinanziert. Meistens durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens. Das Fremdkapital muss aber zurückgezahlt werden. Daher sollte geklärt werden, welcher Betrag für die Rückzahlung aufgebracht werden kann. Eine einfache Methode ist die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben.⁵¹

Einnahmen		Ausgaben	
+	€	-	€
+	€	-	€
+	€	-	€
+	€	-	€
=	€	=	€
Gesamteinnahmen			€
- Gesamtausgaben			€
= mögliche Belastung			€

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien erwerben, Matthias Nöllke, S. 91

⁴⁸ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/eigenkapitalquote/eigenkapitalquote.htm>, Zugriff am 02.12.2010

⁴⁹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 88

⁵⁰ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 88

⁵¹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 90

Die Einnahmen sollten nur aus regelmäßigen Einkünften wie dem Nettogehalt, Zinsen und Mieteinnahmen etc. bestehen und Einkünfte aus Nebenjobs bzw. Überstunden sollten nicht mit einbezogen werden. Bei den Ausgaben sollte überprüft werden, ob auch wirklich alle erfasst wurden und wo man eventuell noch einsparen könnte. Es sollten auch zur Sicherheit immer Rücklagen gebildet werden. Das können unvorhergesehene Reparaturen sein, oder auch Kosten für einen Tierarzt sein und daher sollte ein fester monatlicher Betrag mit einberechnet werden.⁵² Die Webseite der Raiffeisenbank stellt eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben online zur Verfügung. Diese Gegenüberstellung ist viel genauer und sehr leicht zu bedienen.⁵³

Ist die mögliche Belastung bekannt, ergibt sich die maximal tragbare Kreditsumme mit folgender Formel:⁵⁴

$$\text{Maximale tragbare Kreditsumme} = \frac{\text{Tragbare monatliche Belastung} * 12}{\text{Nominalzins in \%} + \text{Tilgung in \%}}$$

Für ein Berechnungsbeispiel nehmen wir folgende Zahlen an:

Die tragbare monatliche Belastung beträgt 1.000,00 Euro, der nominale Zinssatz beträgt 4,5 Prozent und die Tilgung 1 Prozent. Daraus ergibt sich eine maximale tragbare Kreditsumme von:

$$\frac{1000 \text{ Euro} * 12}{4,5 \% + 1 \%} = 218.181,82 \text{ Euro}$$

Mit einer möglichen Belastung von 1000 Euro könnte man einen Kredit von 218.182 Euro aufnehmen. Das ist natürlich eine Möglichkeit heraus zu finden, wie hoch das Limit sein kann. Banken oder andere Institutionen haben dafür Experten. Sich zu erkundigen zahlt sich auf jeden Fall aus, denn Erfahrung kann man kaufen. Objekte mit einem höheren Kaufpreis sollten nicht in Erwägung gezogen werden. Diese Objekte können zu großen finanziellen Schwierigkeiten führen.⁵⁵

⁵²Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 91

⁵³ Link zur Einnahmen- Ausgabenrechnung der Raiffeisenbank:

http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1006637000974-1006622331426_677939013432044428-1018838131709-NA-1-NA.html

⁵⁴ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.12

⁵⁵ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.12

4.5.4 Der richtige Kredit

Bei der Finanzierung ist es entscheidend den richtigen Kredit mit den richtigen Konditionen zu finden. Die Finanzierung muss nicht nur aus einem Kredit bestehen, sondern kann auch aus einer Kombination aus verschiedenen Darlehen bestehen. Außerdem sollte man sich über die Wohnbauförderungen erkundigen.⁵⁶ Zinsgünstige Kredite können meistens nur bis zu einer bestimmten Höhe in Anspruch genommen werden. Das können Arbeitgeberdarlehen, Kredite von Verwandten sein und die sind normalerweise begrenzt und haben öfters eine geringere Laufzeit. Die Summe muss bald zurückgezahlt werden und daher ist es vernünftig, wenn diese Kredite nicht zu hoch sind.⁵⁷ Auch der Bausparvertrag wird nur über einen bestimmten Betrag abgeschlossen. Dieser Betrag reicht in der Regel nicht aus, um die verbleibenden Kosten zu decken.

Zuerst sollten die zinsgünstigen Kredite voll ausgeschöpft werden. Nachher würde ein Hypothekendarlehen in Frage kommen. Dieses Darlehen ist meistens mit einer sehr lange Laufzeit und günstigen Zinsen verbunden. Kommt man mit diesem Darlehen nicht aus, kann der Rest durch ein Bankdarlehen finanziert werden. Diese Zinsen sind aber allerdings höher.⁵⁸

4.5.4.1 Wohnbauförderung

Gewisse Wohnbauvorhaben werden von Bund und Ländern mit zinsbegünstigten Darlehen oder Zuschüssen gefördert. In Wien kann man im Falle einer geförderten Wohnung einen Antrag auf das sogenannte Eigenmittellersatzdarlehen oder Ein-Prozent-Landesdarlehen stellen. Diesen Antrag stellt man beim zugehörigen Kreditinstitut. Das Darlehen besteht aus einer Baukostenförderung und Grundkostenförderung. Die Baukostenförderung dient zur Finanzierung einer geförderten Eigentumswohnung, Mietwohnung, Genossenschaftswohnung oder Gemeindewohnung. Die Benützungsbewilligungen der Wohnungen dürfen aber nicht älter als 20 Jahre sein. Ob man diese Förderung bekommt, hängt von Einkommens- und Familienverhältnissen ab. Alle fünf Jahre werden die Einkommens- und

⁵⁶ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 85

⁵⁷ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 93

⁵⁸ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 93

Familienverhältnisse überprüft. Änderungen können zu höheren Raten, aber auch zu einer Fälligestellung des Darlehens führen. Außerdem gibt es auch Förderungen für Heizung, Kleingarten und Neubau und Sanierung. Diese Förderung hängt vom Jahresnettoeinkommen ab.⁵⁹ Je nach Bundesland variiert die Höhe der Förderung. Die konkreten Förderungen findet man auf folgender Seite.⁶⁰

4.5.4.2 Kredite von Verwandten

Gerade jüngere Käufer haben manchmal die Gelegenheit einen günstigen Kredit von Verwandten oder Freunden zu bekommen. Sie stellen eine gewisse Summe zur Verfügung und beteiligen sich dadurch an der Immobilie. Der Zinssatz ist hier frei wählbar und die Konditionen sind normalerweise um einiges besser als bei jedem anderen Darlehen. Obwohl der Kredit von Freunden oder Verwandten ist, sollte man sich an die Zahlungsverpflichtungen halten und nicht nachlässig werden. Damit es nicht zu Missverständnissen und Streitereien kommt, sollten Konditionen schriftlich genau festgelegt werden.⁶¹

4.5.4.3 Der Bausparvertrag

In Österreich zählt Bausparen zu den beliebtesten und auch sichersten Sparformen. Es handelt sich hier um einen Sparvertrag und es gibt rund 5 Millionen Bausparverträge in Österreich.⁶² Beim Bausparvertrag wird monatlich eine bestimmte Summe angespart und von den Banken verzinst. Wie hoch diese Zinsen sind hängt vom Vertrag und der Bausparkasse ab. Durch die zusätzliche staatliche Prämie wird das Bausparen eigentlich attraktiv. Die staatliche Bausparprämie wird aber 2011 von 3,5 Prozent auf 3,0 Prozent sinken. Es wird maximal ein Betrag von 1200 Euro pro Jahr gefördert. Bei 3 Prozent ergibt das einen maximalen Betrag von 36 Euro pro Jahr.⁶³

⁵⁹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 85

⁶⁰ <http://www.help.gv.at/Content.Node/21/Seite.210301.html>

⁶¹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 95,96

⁶² Quelle: http://www.bausparklick.at/bausparen_allgemeine_info.html, Zugriff am 08.12.2010

⁶³ Quelle: <http://www.arbeiterkammer.at/online/bausparen-40903.html?mode=711&STARTJAHR=2008>, Zugriff am 08.12.2010

Für die Bausparprämie besteht keine Einkommensteuerpflicht und sie unterliegt auch nicht der Kapitalertragsteuer bzw. der Endbesteuerung. Sie wird jährlich auf dem Bausparkonto des Bausparers gutgeschrieben.⁶⁴

Die staatliche Bausparprämie und die Zinsen ergeben zusammen eine attraktive Rendite, die über der von vergleichbaren Sparformen liegt. Es werden die Beiträge der einzelnen Bausparer über eine bestimmte Laufzeit gesammelt und wenn das erforderliche Mindestguthaben angespart ist, kann der Sparer die Auszahlung der geleisteten Anlagen verlangen oder mithilfe eines Darlehens über die gesamte Bausparsumme verfügen. Das Bauspardarlehen muss aber nicht in Anspruch genommen werden.⁶⁵

In Österreich gibt es viele verschiedene Angebote zum Thema Bausparen und Bauspardarlehen, die mit unterschiedlichen Konditionen um Kunden werben. Man kann zwischen fixer und variabler Verzinsung wählen und die gesetzliche Mindestlaufzeit beträgt bei allen Bausparkassen sechs Jahre. Die wichtigsten Institutionen sind:⁶⁶

- Allgemeine Bausparkasse (ABV)
- Raiffeisen-Bausparkasse
- Bausparkasse Wüstenrot AG
- Bausparkasse der Sparkassen

Wenn man kurz vor einem Immobilienkauf steht, muss der Bausparvertrag schon längst abgeschlossen sein, weil eine längere Ansparzeit sinnvoll ist. Wer einen Bausparvertrag vor der Mindestlaufzeit von sechs Jahren auflöst, tappt in eine Kostenfalle. Wer vorzeitig das Geld in Anspruch nimmt, verliert nicht nur die staatliche Prämie, sondern zahlt auch bei den Sparzinsen drauf und zahlt zusätzlich einen Verwaltungskostenbeitrag. Ein großer Nachteil beim Bausparen ist die schwierige Zeitplanung.⁶⁷ Einige weitere Vorteile und Nachteile sind:⁶⁸

⁶⁴ Quelle: <http://www.gewinn.com/recht-steuer/tipps-links/tipps-links-einzel-ansicht/article/bausparen-aus-steuerlicher-sicht/?type=98&cHash=fd77bbd144>, Zugriff am 09.12.2010

⁶⁵ Quelle: <http://www.fgg.at/geldanlage/bausparen/>, Zugriff am 08.12.2010

⁶⁶ Quelle: <http://www.arbeiterkammer.at/online/bausparen-40903.html>, Zugriff am 08.12.2010

⁶⁷ Quelle: <http://helpv1.orf.at/index.html@story=6019>, Zugriff am 09.12.2010

⁶⁸ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 80

Vorteile

- + Ersparnis der Kreditsteuer in Höhe von 0,8 Prozent des Nominalwertes.
- + Raten sind kalkulierbar aufgrund der Zinsen von 3,0 bis 6,0 Prozent.
- + Man hat eine Zinsabsicherung ohne zusätzliche Kosten.

Nachteile

- Man hat eine Beleihungsgrenze von maximal 80 Prozent des Verkehrswertes.
- Sehr oft hat man längere Wartezeiten bis zur Zuteilung.
- In Niedrigzinsphasen sind die Zinssätze über variabel verzinsten Krediten.

Wie bei jedem Kredit fallen beim Bausparvertrag auch Nebengebühren an. Hier eine Liste der wichtigen Gebühren im Überblick:⁶⁹

- Bereitstellungsgebühr von 1,0 bis 3,0 Prozent des Darlehensbetrages.
- Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,44 Prozent des Darlehensbetrages.
- Schätzung und Beglaubigungskosten: Das sind im Schnitt ca. 220 Euro.
- Lösungsquittungserklärung: Kann zwischen 90 und 130 Euro betragen.
- Und zum Schluss die Kontoführungsgebühren. Das sind zwischen sieben und zehn Euro pro Jahr.

4.5.4.4 Das Hypothekendarlehen

Das Hypothekendarlehen ist eine sehr beliebte Form der Finanzierung. Es ist ein langfristiges Darlehen und hat meistens eine Laufzeit von 20 bis 30 Jahren. Das Darlehen wird über die Immobilie abgesichert, d.h. der Kreditgeber erhält beim Abschluss für das Hypothekendarlehen ein Grundpfandrecht als Sicherheit.⁷⁰ Damit hat der Darlehensgeber das Recht, bei Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen, das Grundstück bzw. die Immobilie zu verkaufen oder zu versteigern. Dieses Recht wird ins Grundbuch eingetragen und es entsteht eine Grundschuld und der Kredit

⁶⁹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 80

⁷⁰ Quelle: <http://www.finanz-blog.at/08/21/das-hypothekendarlehen/600.html>, Zugriff am 04.12.2010

wird dadurch abgesichert. Hypothekendarlehen gibt es in verschiedenen Formen, aber grundsätzlich wird unterschieden zwischen:⁷¹

- dem Annuitätendarlehen und
- dem endfälligen Kredit

Bei einem Annuitätendarlehen zahlt der Kreditnehmer während der vereinbarten Laufzeit jährlich konstante Raten zurück. Diese Raten setzen sich aus zwei Teilen zusammen, dem Zins- und Tilgungsteil. Beides zusammen ergibt die Annuität und die bleibt während der gesamten Laufzeit gleich hoch. Die Höhe der Rate hängt davon ab, welcher Zins- und Tilgungssatz mit der Bank vereinbart wurde. Diese Rate bleibt dann gleich hoch, aber die Zusammensetzung der Rate ändert sich jährlich. Da die Schulden durch die Tilgung immer geringer werden, ändert sich der jährliche Zinsbetrag und dadurch steigt der Anteil des Tilgungsbetrags. Es verschiebt sich somit der Anteil von Zinsen und Tilgung. Dadurch sind zwar die Restschulden am Anfang sehr hoch, jedoch verringern sich diese schnell zum Ende der Laufzeit. Die Laufzeit beträgt bei einer Tilgung von ein Prozent je nach Höhe des Nominalzinssatzes in etwa 25 bis 30 Jahre.⁷²

Beim endfälligen Kredit werden während der Laufzeit nur die Zinsen gezahlt, aber es gibt keine jährliche Tilgung. Diese Schuld bleibt bis zum Ende der Laufzeit erhalten und der Betrag wird nach Ablauf einer bestimmten Laufzeit vollständig auf einmal zurückgezahlt. Der Kredit ist also am Ende fällig.⁷³

Um einen endfälligen Kredit zu tilgen wird in der Regel ein sogenannter Tilgungsträger verwendet. Die Kreditsumme wird also nicht wie bei einem Annuitätendarlehen laufend weniger, sondern soll am Ende der Laufzeit durch den Tilgungsträger abgedeckt werden. Der Tilgungsteil wird in den Tilgungsträger investiert und man erhofft sich dadurch einen höheren Zinssatz zu erzielen, als beim endfälligen Kredit bezahlt werden muss. Der Kredit könnte dadurch schneller abbezahlt werden oder man hätte am Ende der Laufzeit mehr Geld zu Verfügung, als

⁷¹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 96

⁷² Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 120,121

⁷³ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 122

für die Kredittilgung benötigt wird. Der Tilgungsträger ist nichts anderes als eine spezielle Kapitalanlage und dient dazu, die Rückzahlung des Kredites am Ende der Laufzeit zu garantieren. Als Tilgungsträger können Investmentfonds, Lebensversicherungen, Aktien oder andere Sparprodukte herangezogen werden.⁷⁴ Bei einem Hypothekendarlehen sind die Kreditnebenkosten besonders zu beachten. Das sind zum Beispiel:⁷⁵

- Grundbucheintragungsgebühr von 1,2 Prozent.
- Rechtsgeschäftsgebühr von 0,8 Prozent.
- Kreditbearbeitungsgebühr von 1,0 bis 3,0 Prozent.
- Nebengebührensicherstellung von 0,24 bis 0,36 Prozent.
- Außerdem noch sonstige Grundbuchsspesen von 100 bis 300 Euro.
- Schätzungskosten von 150 bis 480 Euro.
- Und zum Schluss noch die Kontoführungsgebühren von 20 bis 55 Euro p.a.

4.5.5 Worauf man bei Krediten achten muss

Es ist nicht einfach Kredite zu vergleichen. Das kann sehr aufwendig sein, aber es lohnt sich. Schon die kleinsten Kostenvorteile können sich im Laufe der Jahre summieren. Es gibt viele Faktoren die einen Kredit verteuern können. Das können zum Beispiel versteckte Kosten und Gebühren sein.⁷⁶ Kredite können mit folgenden Punkten verglichen werden:

- Nominalzins

Dieser Zins ist vertraglich vereinbart, sagt oft nur wenig über die tatsächliche Belastung aus und kann vernachlässigt werden. Beim Nominalzins werden Aufgelder, Gebühren und (Aus)Zahlungsbedingungen nicht berücksichtigt und daher sind Kreditinstitute gesetzlich dazu verpflichtet zusätzlich den effektiven Jahreszins anzugeben.⁷⁷

⁷⁴ Quelle: <http://www.finanz-blog.org/kredittilgungstraeger/>, Zugriff am 10.12.2010

⁷⁵ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 82

⁷⁶ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 98

⁷⁷ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 99

- Effektiver Jahreszins

Man sollte sich vielmehr nach dem effektiven Jahreszins oder Effektivzins erkundigen. Der effektive Jahreszins setzt sich aus den monatlichen Zinsen und den Kreditnebenkosten zusammen. Beim effektiven Jahreszins sind Provisionen, Bearbeitungsentgelte und Modalitäten der Zinsverrechnung schon berücksichtigt. Diese Prozentzahl sagt viel über die tatsächliche Belastung aus und teilt mit wie viel „effektiv“ bezahlt werden muss. Unterschiedliche Angebote können überhaupt erst durch den effektiven Jahreszins verglichen werden. Es gibt aber auch Zusatzkosten, die auch bei diesem Zinssatz nicht berücksichtigt werden. Das sind zum Beispiel Bereitstellungszinsen.⁷⁸

- Bereitstellungszinsen

Die Bereitstellungszinsen müssen vom Kreditinstitut vorab beglichen werden. Die Bank stellt bei einer Zusage des Kredites die Mittel sofort zu Verfügung. Das kann zum Beispiel durch die Ausgabe von Pfandbriefen sein. Hier fallen dann Kosten an und diese Kosten werden ungefragt in Rechnung gestellt - die sogenannten Bereitstellungszinsen.⁷⁹ Bei Kreditverhandlungen sollte man unbedingt die Bereitstellungszinsen ansprechen. Diese sind nämlich verhandelbar. Manche Kreditinstitute sind sogar bereit, ganz auf sie zu verzichten. Man sollte die Verhandlungen so lange führen und wenn es notwendig ist sogar die Bank wechseln, bis dieser Bereitstellungszins vom Tisch ist.⁸⁰

- Disagio

Der Kredit wird oft nicht in voller Höhe ausbezahlt. Der Differenzbetrag zwischen dem Rückzahlungsbetrag eines Darlehens und dem an den Kreditnehmer effektiv ausgezahlten Betrag wird als Disagio oder Damnum bezeichnet.⁸¹ Das Disagio wird als eine Art Vorabzins entrichtet. Je höher das Disagio, desto niedriger ist der Nominalzins. Man sollte sich aber bewusst sein, dass der niedrige Zins auf die volle Summe entrichtet werden muss. Im Effektivzins ist das Disagio bereits enthalten und daher sollte man für Vergleiche auf diesen Zinssatz schauen.⁸²

⁷⁸ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 99

⁷⁹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 99

⁸⁰ Quelle: <http://www.artikles.at/steigen-die-zinsen-bald-wieder/>, Zugriff am 29.12.2010

⁸¹ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/disagio/disagio.htm>, Zugriff am 29.12.2010

⁸² Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 100

- Laufzeit

Die Laufzeit ist auch entscheidend für die Beurteilung eines Kredits. Hier sollte man immer auf lange Laufzeiten achten, damit genug Zeit ist um den Kredit zurück bezahlen zu können. Für alle Darlehen sollte ein Plan erstellt werden um einen Überblick zu bekommen, wann welches Darlehen zurückgezahlt werden muss. Bei mehreren Darlehen sollte das Darlehen mit der kürzesten Laufzeit zuerst getilgt werden.⁸³

- Zinsbindung

Die Zinsbindung ist gerade bei langfristigen Krediten sehr wichtig. Der vereinbarte Zinssatz gilt nicht immer für die gesamte Laufzeit, sondern eher für einen bestimmten Zeitraum. Das können zum Beispiel fünf, zehn oder 15 Jahre sein. Die Zinsen werden nach Ablauf der Zinsbindung neu festgelegt. In einer Phase von niedrigen Zinssätzen sollte eine möglichst lange Zinsfestschreibung angestrebt werden und bei hohen Zinssätzen, sollte man eine kurze Zinsfestschreibung wählen.⁸⁴ Auf jeden Fall sollte eingeplant werden, dass nach der Zinsbindung höhere Raten gezahlt werden müssen.⁸⁵

- Tilgung

Außerdem sollte man sich erkundigen, wie die Tilgungen angerechnet werden. Einige Kreditinstitute rechnen die Tilgungen erst geschlossen am Jahresende an, anstatt die Tilgungszahlungen gleich zu berücksichtigen. Dadurch wird der Kredit natürlich teurer, da bei einer monatlichen Tilgung die erste Rate fast 12 Monate unberücksichtigt bleibt. Hier sollte man in Erwägung ziehen, ob es eine Möglichkeit zum Verhandeln gibt, denn so etwas sollte man nicht akzeptieren. Beim Vergleich von Krediten, sollte die Frage der Tilgung und ihrer Anrechnung mit einbezogen werden. Eine späte Anrechnung der Tilgungszahlungen führt zu versteckten Kosten und diese werden im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt.⁸⁶

⁸³ . Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 100

⁸⁴ Quelle: <http://www.creditolo.de/kreditlexikon/zinsbindung.html>, Zugriff am 29.12.2010

⁸⁵ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 101

⁸⁶ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 101

4.5.6 Die Kaufnebenkosten

Obwohl die Kaufnebenkosten sehr gut kalkulierbar sind werden sie meistens unterschätzt und dadurch kann die Finanzierung in Gefahr geraten oder es kommt auch nur zu Nachverhandlungen. Kredite, die aber zusätzlich benötigt werden sind teuer.⁸⁷ Folgende Kaufnebenkosten gibt es:

- Gebühren für Notar und Grundbucheintragung

Der Kaufvertrag wird üblicherweise von einem Rechtsanwalt oder Notar errichtet. Hierfür fallen Gebühren an, die in etwa bei 0,5 bis ein Prozent liegen.⁸⁸ Nicht nur der Kaufvertrag muss beurkundet werden sondern auch die Grundschuld eintragung.⁸⁹ Das Eigentumsrecht muss ins Grundbuch vermerkt werden. Für diese Eintragung ist eine Gebühr von ein Prozent des Kaufpreises zu entrichten. Wird ein Kredit für die Finanzierung benötigt, fallen weitere 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechtes für die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch an.⁹⁰ Das Pfandrecht kann in der Höhe von bis zu 120 Prozent des finanzierten Betrages eingetragen werden. Das hängt von der Bonität ab. Hier kann man versuchen mit der Bank zu verhandeln. Je nach Verhandlungsgeschick besteht die Möglichkeit den Betrag, mit dem die Bank ins Grundbuch will, zu verringern. Zusätzlich gibt es noch eine Eingabengebühr in der Höhe von 45 Euro.⁹¹ Beim österreichischen Grundbuch gibt es eine wesentliche Neuerung. Es können alle Eintragungen bzw. Änderungen elektronisch getätigt werden. Die Eingabengebühr für eine elektronische Eintragung kostet 37 Euro und ist auch wesentlich schneller.⁹²

- Maklerprovision

Bei einem „Privatkauf“ muss der Makler natürlich nicht bezahlt werden. Aber die Mehrzahl der Verkäufe laufen über einen Makler. In Österreich gibt es in der

⁸⁷ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 102

⁸⁸ Quelle: http://www.krone.at/Job-Geld/Was_kostet_dein_Eigenheim_wirklich-Steuern._Spesen_-Co-Story-200922, Zugriff am 10.01.2011

⁸⁹ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 102

⁹⁰ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 82

⁹¹ Quelle: http://www.krone.at/Job-Geld/Was_kostet_dein_Eigenheim_wirklich-Steuern._Spesen_-Co-Story-200922, Zugriff am 10.01.2011

⁹² Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1006637000974-468973089527917137_631799571415775162-699742615162992589-NA-1-NA.html, Zugriff am 10.01.2011

Immobilienmakler – Verordnung Provisionsobergrenzen von drei Prozent des Kaufpreises plus 20 Prozent Mehrwertsteuer.⁹³

- Grunderwerbssteuer

Für jeden Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie ist eine Grunderwerbssteuer zu entrichten. Diese Steuer beträgt 3,5 Prozent vom Kaufpreis und ist nicht verhandelbar.⁹⁴

- Weitere Kaufnebenkosten

Eine Reihe weiterer Kosten sollten auf jeden Fall einkalkuliert werden. Das sind zum Beispiel die Fahrtkosten, um die Objekte zu besichtigen oder die Kosten zum Notartermin oder auch Kosten für Anzeigen und Gutachten.⁹⁵

- Sonstige Kosten

Man sollte auch immer an eventuelle Folgekosten denken. Das können Kosten für Renovierungen oder Reparaturen sein. Entscheidend ist, dass bei der Planung möglichst viele Kosten erfasst werden. Mit manchen Kosten kann man aber nicht im Vorhinein planen bzw. kalkulieren, daher muss man immer damit rechnen, dass die Kosten höher ausfallen werden.⁹⁶

4.5.7 Der Finanzierungsplan

Bevor ein Kaufvertrag unterschrieben wird, sollte man unbedingt einen Finanzierungsplan aufstellen. Der folgende Plan ist lediglich ein Muster und kann als Vorlage verwendet werden.⁹⁷

Die Kosten	
Kaufpreis	EUR
+ alle Nebenkosten	EUR
= Gesamtkosten	EUR

⁹³ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 69

⁹⁴ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 93

⁹⁵ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 105

⁹⁶ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 106

⁹⁷ Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 106-108

Die Mittel	
Eigenmittel	
Sparguthaben	EUR
+ Wertpapiere	EUR
+ Bausparguthaben	EUR
+ Verkäufe	EUR
= Gesamtkosten	EUR

Die Mittel	
Fremdmittel	
Hypothek/Grundschild	EUR
+ Bauspardarlehen	EUR
+ Privatarlehen	EUR
= Gesamte Fremdmittel	EUR
Eigenmittel	EUR
+ Fremdmittel	EUR
= Gesamtmittel	EUR

Finanzierung der Fremdmittel		
1	Hypothek/Grundschild über	EUR
	_____ % Zinsen = jährliche Belastung:	EUR
	_____ % Tilgung = jährliche Belastung:	EUR
	Gesamtbelastung pro Jahr	EUR
2	Bauspardarlehen über	EUR
	_____ % Zinsen = jährliche Belastung:	EUR
	_____ % Tilgung = jährliche Belastung:	EUR
	Gesamtbelastung pro Jahr	EUR
3	Privatkredit über	EUR
	_____ % Zinsen = jährliche Belastung:	EUR
	_____ % Tilgung = jährliche Belastung:	EUR
	Gesamtbelastung pro Jahr	EUR

Finanzierung der Fremdmittel		
4	Endfälliges Darlehen über	EUR
	_____ % Zinsen = jährliche Belastung:	EUR
	_____ EUR Beitrag - LV/RV = jährliche Belastung:	EUR
	Gesamtbelastung pro Jahr	EUR
	Jährliche Gesamtbelastung durch alle Kredite:	EUR
	Ergibt eine monatliche Belastung von:	EUR
	Hinzukommen Hausgeld, Verwaltungskosten und Bewirtschaftungskosten:	EUR
	Monatliche Gesamtbelastung:	EUR
Monatlicher Überschuss		
	Monatliche Nettoeinnahmen:	EUR
	- monatliche Ausgaben:	EUR
	= Überschuss:	EUR
	- monatliche Gesamtbelastung:	EUR
	= Reserve/Sicherheit:	EUR

Tabelle 6: Muster eines Finanzierungsplans

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien erwerben, Nöllke, Matthias S. 106-108

Natürlich ist dies nur ein Vorschlag und kann beliebig erweitert bzw. gekürzt oder geändert werden.

5 Immobilien für eigene Wohnzwecke

Eine Variante der Altersvorsorge ist die Immobilie für eigene Wohnzwecke. Haus und Grund oder eine eigene Eigentumswohnung zu besitzen ist für die meisten Österreicher erstrebenswert. Der Kauf einer Eigentumswohnung ist meistens die wichtigste private Investition im Leben eines Menschen. Da es sich um ein Großprojekt handelt schrecken auch viele davor zurück, sich mit dem Erwerb einer Immobilie festzulegen. Bei dieser privaten Investition sind sorgfältige Informationen und gründliche Vorbereitungen von immenser Bedeutung.⁹⁸ Die finanzielle Belastung für Immobilieneigentümer ist erfahrungsgemäß in den ersten 15 Jahren größer als für Mieter, erst danach ändert sich das Verhältnis ins Gegenteil. Zusätzlich zum Kaufpreis muss im Laufe der Jahre viel Geld in die Instandhaltung investiert werden, um den Wert der Immobilie zu erhalten.

5.1 Die Kriterien

Bei der Entscheidung hinsichtlich der Wohnung sollten man einige Punkte beachten. Die Vorstellung an eine Wohnung hängt stark vom Alter und dem familiären Lebensabschnitt ab. Ist man Single zwischen 20 und 35 Jahren oder ein junges Paar, beide berufstätig, oder vielleicht ein älteres Paar nach Auszug der Kinder. Dadurch bekommt man konkrete Anforderungen an die optimale Wohnung. Außerdem sollte noch die Zukunftsplanung mit einbezogen werden. Wesentliche Fragen die hier beachtet werden müssen, sind:⁹⁹

- Sind Veränderungen und weitere Lebensabschnitte geplant? Hat man vor Single zu bleiben oder ist eine gemeinsame Wohnung mit einem Beziehungspartner vorstellbar? Sind Kinder geplant? Will man in der Wohnung alt werden?
- Dadurch ergeben sich dann unterschiedliche Anforderungen für eine Wohnung. Wenn Kinder geplant sind, will man dann ein oder mehrere Kinderzimmer haben? Ist ein Aufzug vorhanden zur Entlastung bei Einkäufen?

⁹⁸ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.9

⁹⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.23

- Ist ein Umzug bereits vorgesehen und vielleicht wahrscheinlich? Plant ein Berufseinsteiger längere Auslandsaufenthalte mit ein oder will man beim Pensionseintritt zurück in die Heimatstadt?

Dadurch ergeben sich dann Anforderungen an die Wohnung bezüglich der Größe, Ausstattung und Flexibilität. Nach dem diese Punkte durchgenommen wurden und es eine konkrete Vorstellung an die Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung gibt, folgen dann die Überlegungen zum direkten Wohnumfeld. Die Lage ist einer der wichtigsten Faktoren. Wenn Kinder geplant sind, sollten Schulen und Kindergarten in der Nähe sein. Eine gute Nahversorgung sollte vorhanden sein. Weitere wichtige Punkte sind Verkehrsgünstigkeit, Ruhelage und Erreichbarkeit von Kultureinrichtungen und Restaurants.¹⁰⁰

Auch wenn man vor hat die Wohnung bis ans Lebensende zu benutzen, sollte man nicht nur die eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse in den Vordergrund stellen. Ein vorzeitiger Auszug kann aus nicht absehbaren Gründen immer eintreten. Man sollte daher auch alle bisherigen Punkte immer auch für potenzielle Käufer prüfen. Zu viele Differenzen können den späteren Verkauf erschweren und preismindernd wirken.¹⁰¹

Eine gute Verkaufschance hängt aber auch von der Entwicklung des Wohnumfeldes ab. Ist eine Erweiterung der Infrastruktur geplant und kommt es daher zu zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum. Bei solchen langfristigen Investitionen wie eine Eigentumswohnung, sollte man sich die zukünftige Entwicklung des Wohnumfeldes genauer ansehen. Wird sich das Wohnumfeld in den nächsten fünf bis 20 Jahren gut entwickeln und an Attraktivität gewinnen oder umgekehrt. Diese Entwicklungen haben große Auswirkungen auf die Lebensqualität und den Wert der Immobilie.¹⁰²

¹⁰⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.24

¹⁰¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.25

¹⁰² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.25

5.2 Die zusätzlichen Kosten

Eine Investition in eine eigene Immobilie ist ein Großprojekt und man sollte daher genau überprüfen, mit welchen zusätzlichen Aufwänden durch den Kauf zu rechnen ist. Folgende Punkte sind wesentlich:¹⁰³

- Zinsen und Tilgung
- Grundsteuer
- Reparaturrücklage bzw. Reparaturen
- Eigenheimversicherung
- Arbeitsweg

Der Kauf einer eigenen Immobilie ist eine langfristige Investition. Häufig ist die Investition auch fremdfinanziert und es fallen Kosten für die Tilgung und Zinsen an. Hier gilt die Faustformel, dass die monatliche Belastung nicht ein Drittel des Nettoeinkommens übersteigen sollte, und das Eigenkapital sollte mindestens 30 Prozent betragen. Unter Nettoeinkommen ist das dauerhafte sichere Nettoeinkommen der Familie gemeint. Ein wichtiger Faktor ist hier der Kinderwunsch. Durch die Betreuung der Kinder in den ersten Jahren fällt ein Teil des sicheren Familieneinkommens weg. Das sollte immer in der langfristigen Finanzierung berücksichtigt werden.

Weitere Kosten die anfallen werden sind die Grundsteuerabgaben. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Gemeindeabgabe und ihr Ertrag fließt den Gemeinden zu. Die Höhe wird jährlich neu festgelegt und variiert je nach Gemeinde bzw. Stadt. Die Abbuchung der Grundsteuer erfolgt in vier gleichen Raten verteilt über die Quartale und diese sind daher am 15.2., 15.5., 14.8. und 15.11. fällig.¹⁰⁴

Von der Hausverwaltung oder Eigentümergemeinschaft werden für die Instandhaltung des Gebäudes der Eigentumswohnungen monatlich Instandhaltungsrücklagen aufgebaut. Sie ist eine finanzielle Vorsorge, die für die

¹⁰³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.26,27

¹⁰⁴ Quelle: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=457356&DstID=0, Zugriff am 01.12.2010

Beseitigung auftretender Mängel oder Schäden sowie Modernisierung verwendet wird. Der Beitrag der Instandhaltungsrücklage hängt von der Wohnfläche ab.¹⁰⁵ Zusätzlich zur Höhe der monatlichen Instandhaltungsrücklage sollte man sich informieren, wie hoch die bereits angesparte Instandhaltungsrücklage insgesamt ist. Außerdem solle man sich informieren, welche Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt wurden und welche in den nächsten Jahren geplant sind. Reicht die Instandhaltungsrücklage für die geplanten Maßnahmen oder sind Sonderumlagen zu erwarten.¹⁰⁶ Bei einem Kauf eines Hauses ist man nicht gesetzlich verpflichtet und daher müssen die Rücklagen selbst geschaffen werden.¹⁰⁷

Bei einer Eigenheimversicherung handelt es sich nicht nur um die Versicherung des Wohnungsinhalts, sondern darüber hinaus auch um die Absicherung des Gebäudes. Man sollte dabei trachten die bestmögliche Absicherung zu haben. Die Eigenheimversicherung schützt vor unvorhersehbaren Ereignissen, wie zum Beispiel Schäden durch Blitzschlag, Brand und Sturm, aber auch vor Schäden, die sich aus dem Grundbesitz ergeben. Wie zum Beispiel bei einer Verletzung von Passanten aufgrund der Vernachlässigung der Schneeräumpflicht oder Streupflicht. Hier ist ein sorgfältiger Abgleich der Versicherungsbedingungen wichtig.¹⁰⁸

Man sollte sich auch die Kosten für den neuen Arbeitsweg genau ansehen. Hat man durch den Umzug eine längere Fahrzeit und fallen dadurch mehr Fahrtkosten an. Hier können leicht Mehrkosten entstehen, die unterschätzt werden.¹⁰⁹

¹⁰⁵ Brückner, Michael, Lücke Franz, Immobilienkauf, 4. Auflage, S.189

¹⁰⁶ Brückner, Michael, Lücke Franz, Immobilienkauf, 4. Auflage, S.189

¹⁰⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.27

¹⁰⁸ Quelle: http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/KonsumentInnen-Leitfaden/Themenbereiche/Versicherungen/Haushaltsversicherung_und_Eigenheimversicherung, Zugriff am 01.12.2010

¹⁰⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.27

5.3 Chancen und Risiken der Anleger

Die möglichen Chancen wurden schon besprochen und sind somit schon klar. Bei einer richtigen Finanzierung fallen die Mietzahlungen in der Pension weg und man hat dadurch finanzielle Freiräume. Eine Investition in die eigenen vier Wände ist somit eine sinnvolle Sache, sofern es keine groben Fehler bei der Finanzierung gibt. Gibt es aber Fehler beim Finanzierungsplan und geht die Rückzahlung der Kreditzinsen und der Tilgung über den Beginn des Rentenalters hinaus, dann ist das wirklich kritisch. Die Rentenhöhe steht noch nicht genau fest und kann sich durch Reformen des Pensionssystems auch ändern. Was auf jeden Fall fest steht ist, dass sie weit unterhalb des Arbeitseinkommens liegen wird. Daher sollte die Finanzierung der Immobilie mit Beginn der Pension abgeschlossen sein.¹¹⁰

¹¹⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.29

5.4 Die Finanzierung einer Eigentumswohnung

Wer eine Immobilie selbst benutzt, kann diese nicht steuerlich absetzen. Eine günstige Finanzierung ist hier nur möglich, indem man die Kosten der Finanzierung so gering wie möglich hält. Das ist aber nur möglich, wenn man eine entsprechende Zielsetzung bezüglich Kapital, Zinsen, Fördermittel und Steuern berücksichtigt.¹¹¹

Wie schon oft vorhin erwähnt wurde, ist es sehr wichtig für Eigennutzer soviel Eigenkapital wie möglich und nur so wenig Fremdkapital wie nötig zu verwenden. Die Kreditaufnahme ist immer mit Kosten verbunden. Man sollte daher eine hohe Eigenkapitalquote anstreben, damit ein kleiner Kredit für die Finanzierung ausreicht und somit die Gesamtkosten geringer sind.

Der Anteil des Fremdkapitals sollte 80 Prozent der Gesamtkosten nicht übersteigen. Eine seriöse Immobilienfinanzierung setzt eine gewisse Eigenkapitalquote voraus. Man sollte mindestens 20 bis 30 Prozent an Eigenkapital aufwenden und das setzen auch in der Regel Kreditinstitute für die Vergabe ihrer Darlehen voraus.¹¹² Es gibt auch Kreditanbieter die 100 Prozent zur Verfügung stellen. Sie stellen den Gesamtpreis für die Immobilie zur Verfügung und finanzieren sogar einen Teil der Nebenkosten. Bei einer Vollfinanzierung zahlt man aber zwischen 0,2 und 0,4 Prozent mehr an Zinsen als bei einer Finanzierung mit 80 Prozent Fremdkapital. Die monatliche Belastung würde bei einer Vollfinanzierung erheblich ansteigen. Sie ist daher nur für Kreditnehmer mit einem hohen Einkommen möglich. Der Kreditnehmer sollte aber generell die Nebenkosten mit seinen Eigenmitteln begleichen können und außerdem eine Sicherheitsreserve von drei bis sechs Monatsgehältern für unerwartete Ausgaben zur Verfügung haben. Es sollte auch möglich sein eine Anfangstilgung von mindestens 2, besser aber 4 Prozent zu leisten. Die Kreditbelastung sollte nicht über 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens liegen.¹¹³

Die Gesamtkosten einer Immobilie resultieren aus dem Nettokaufpreis und bestimmten Nebenkosten. Diese Nebenkosten machen einen erheblichen Teil der Finanzierungssumme aus. Werden diese bei der Planung vergessen kommt es später

¹¹¹ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 129

¹¹² Vgl. Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 88

¹¹³ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 130

zu einer teuren Nachfinanzierung.¹¹⁴ Folgende Nebenkosten sind beim Kauf einer Eigentumswohnung zu berücksichtigen.

Kaufpreis	Euro
Grunderwerbssteuer 3,5 %	Euro
Maklerprovision 3 %	Euro
Notarkosten für Kaufabwicklung 1,5 %	Euro
Eintragungsgebühr 1 %	Euro
Modernisierungskosten (Kostenvoranschläge)	Euro
Kreditnebenkosten:	
Schätzkosten ca. 0,5 %	Euro
Bereitstellungszinsen 0,25 % p.m.	Euro
Sonstige Kosten (Umzug, Neuanschaffungen)	Euro
Summe:	Euro

Tabelle 7: Checkliste – Gesamtpreis der Immobilie

Eigene Darstellung in Anlehnung an Meine Eigentumswohnung, Marc Popp, S. 13

Notar- und Grundbuchgebühren fallen immer bei einem Kauf einer Immobilie an. Die Maklergebühren betragen in Österreich drei Prozent plus 20 Prozent Mehrwertsteuer. Auf die Provisionsobergrenze wird aber oft vergessen. Bei den Kreditnebenkosten sollte man versuchen zu verhandeln.¹¹⁵

Eine Finanzierung, die häufig vorgeschlagen wird, ist ein endfälliger Kredit mit Tilgungsträger. Hier zahlt der Investor auf den gesamten Kreditbetrag nur Zinsen und am Ende wird alles auf einmal getilgt. Anstatt monatlich bzw. jedes Quartal einen Teil des Kredits zu tilgen, wird dieser Betrag in Aktienfonds oder in eine Lebensversicherung investiert. Der Grundgedanke bei einem endfälligen Kredit mit

¹¹⁴ Vgl. Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.12

¹¹⁵ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 69

Tilgungsträger ist, dass mit dem Tilgungsträger prozentuell mehr Profit erwirtschaftet wird, als wenn der Kredit bezahlt wird.¹¹⁶

Betrag	Zinsen 3 %	Fonds 4 %
100.000 €	3.000 €	4.000 €

Tabelle 8: Grundgedanke: höhere Zinserträge als Aufwände

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 30

In diesem Zahlenbeispiel müsste man drei Prozent Kreditzinsen bezahlen. Das wären bei 100.000 € genau 3.000 €. Mit dem Tilgungsträger (Fonds) würde man mit vier Prozent genau 4.000 € erwirtschaften. Der Kredit würde sich somit von selbst bezahlen, aber Vorsicht, das ist zwar sehr verlockend und hört sich auch einfach an, aber Kredite mit Tilgungsträger sind jedoch sehr riskant.¹¹⁷

Es werden meistens entscheidende Punkte bei dieser Möglichkeit vergessen. Das sind zum einen die Steuern. Die Erträge von den Fonds müssen natürlich mit einer 25 Prozent Kapitalertragsteuer versteuert werden. Man sollte daher schon bei der Finanzplanung entsprechende Informationen einholen, ob die Rendite netto ist. Die Vorsteuerrendite ergibt sich somit aus:¹¹⁸

$$4 \% \text{ (Rendite nach Steuern)} = 75 \% \text{ (100\% abzgl. 25 \% KEST)}$$

$$X \% \text{ (Rendite vor Steuern)} = 100 \%$$

Wenn wir nach X umformen, kommt man zu einem Ergebnis von

$$\frac{4}{75} \times 100 = 5,33 \%$$

Es würde also eine Rendite von 5,33 Prozent notwendig sein. Man sollte sich auch die Frage stellen, ob es überhaupt auch möglich ist, über den gesamten Zeitraum diese Rendite zu erwirtschaften. Außerdem muss man beim Kauf von Fondsanteilen

¹¹⁶ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.31

¹¹⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.30

¹¹⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.30

ein Agio bezahlen und das sind zumeist 4 bis 5,5 Prozent.¹¹⁹ Um auf eine geplante Nachsteuerrendite von 4 Prozent zu kommen, müssen somit zusätzlich Kosten erwirtschaftet werden und dadurch steigt die Vorsteuerrendite noch weiter an.¹²⁰

Diese Finanzierung funktioniert nur, wenn diese Rendite die ganze Zeit höher ist als der Kreditzins. Wir haben gerade in der Vergangenheit gesehen, dass es immer wieder einmal Krisen gibt, wie zum Beispiel im Jahr 2008. In diesem Jahr gab es einen Börsencrash. Wer aber so ein Risiko nicht eingehen will, sollte sich für ein Annuitätendarlehen entscheiden bzw. schützen.

Jahr	Kreditbetrag	Zinsen	Tilgung	Kreditbetrag neu
2009	100.000 €	4.000 €	1.000 €	99.000 €
2010	99.000 €	3.960 €	1.040 €	97.960 €
2011	97.960 €	3.918 €	1.082 €	96.878 €
2012	96.878 €	3.875 €	1.125 €	95.754 €
2013	95.754 €	3.830 €	1.170 €	94.584 €

Tabelle 9: Abstattungskredit 1

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 32

Aber auch hier gilt es vorsichtig zu sein, nämlich vor den variablen Zinsen. Im Jahr 2004 und 2009 waren die Zinsen der Europäischen Zentralbank extrem niedrig. Dementsprechend war auch der EURIBOR sehr niedrig. Zu diesem Zinssatz leihen sich Banken Geld aus und die meisten Immobilienfinanzierungen basieren auf den dem 3 Monats - EURIBOR plus einer Bankmarge von 0,75 bis 1,5 Prozent.

¹¹⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.31

¹²⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.31

Euro-Geldmarktsätze

	EONIA ¹⁾			EURIBOR ²⁾			
	Perioden- durchschnitt	niedrigster Satz	höchster Satz	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
	in % p. a.						
Periodendurchschnitt ^{3) 4)}							
2004	2,05	2,01	2,12	2,08	2,11	2,15	2,27
2005	2,09	1,63	2,42	2,14	2,18	2,23	2,33
2006	2,83	2,08	3,69	2,94	3,08	3,23	3,44
2007	3,87	3,11	4,59	4,08	4,28	4,35	4,45
2008	3,87	2,23	4,60	4,28	4,64	4,73	4,83
2009	0,71	0,30	2,22	0,89	1,22	1,43	1,61
2010	0,44	0,30	0,88	0,57	0,81	1,08	1,35

Abbildung 4: 3 Monate -EURIBOR

Quelle: <http://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=2.6>, Zugriff am 11.01.2011

Nehmen wir den EURIBOR-Zinssatz vom Jahr 2010 von 0,81 plus einer Bankmarge von zum Beispiel 1 Prozent. Daraus resultiert ein Kreditzins von 1,81 Prozent und dieser Zinssatz ist doch wirklich sehr verlockend, um sich eine Immobilie zu kaufen. Wenn man sich aber in den letzten Jahren den EURIBOR genauer ansieht, erkennt man, dass der 3 Monats EURIBOR im Zeitraum von 2004 bis 2008 von 2 Prozent auf 5 Prozent gestiegen ist. Und diese 3 Prozent machen bei einem Kreditvolumen von 100.000 Euro einen Unterschied von 250 Euro im Monat. Die 250 Euro im Monat sollte man nicht unterschätzen, das sind immerhin 3.000 Euro im Jahr.¹²¹ Um sich vor steigenden Zinsen zu schützen, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Es kann zum Beispiel für eine lange Zeit ein Festzinssatz vereinbart werden. Bei einem Festzinssatz bezahlt man zwar am Anfang einen höheren Zinssatz, aber dieser Zinssatz bleibt konstant und hat dadurch eine feste Kalkulationsbasis. Wer aber nicht auf den derzeit niedrigen Zins verzichten will, sollte für den Finanzplan trotzdem einen höheren Zinssatz von zum Beispiel 4 Prozent verwenden. Das ersparte Geld kann für Sondertilgungen verwendet werden und dadurch sinkt auch die Zinslast.¹²²

¹²¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.32,33

¹²² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.33

6 Immobilien als Kapitalanlage zur Vermietung – das Vorsorgemodell

Bei dieser Form von Investition wird eine bereits fertiggestellte Eigentumswohnung gekauft und vermietet. Durch die Mieterträge sollen dann die Zinszahlungen auf das Fremdkapital sowie die Tilgungen bezahlt werden, damit die Immobilie in der Pension im Idealfall schuldenfrei ist und man durch die Mieterträge zusätzliche Einkünfte hat, bzw. wenn man selbst einzieht, eine Mietersparnis hat.¹²³

Laut einer Gewinn – Leserbefragung haben schon ein Drittel in eine Vorsorgewohnung investiert.¹²⁴

Vorsorgewohnungen

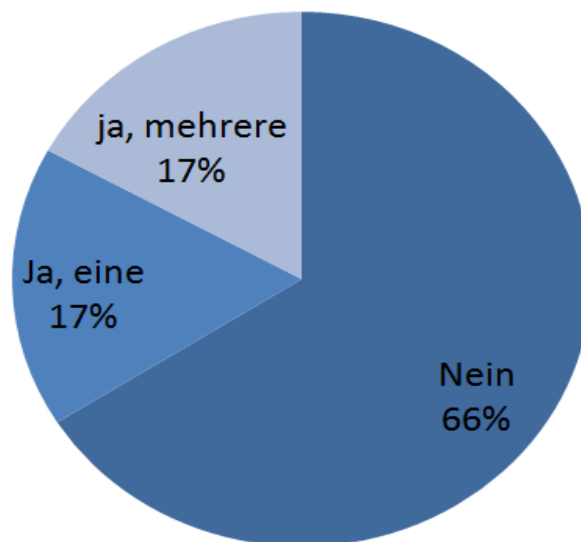


Abbildung 5: Gewinn – Leserbefragung über Vorsorgewohnungen

Eigene Darstellung in Anlehnung an Gewinn, S 144

82 Prozent der GEWINN – Leser, die bereits eine bzw. mehrere Vorsorgewohnungen haben, gaben an, dass sie mit dem zusätzlichen Ertrag zufrieden sind und die restlichen 18 Prozent hätten sich von der Vorsorgewohnung mehr erwartet.¹²⁵

¹²³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.46

¹²⁴ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S. 144

¹²⁵ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S. 144

6.1 Immobilienmarkt in Österreich

In Österreich werden zurzeit zu wenig neue Wohnungen gebaut, obwohl die Nachfrage bei Anlegern hoch ist. Im Jahr 1995 gab es 66.700 Baubewilligungen und im Jahr 2009 gab es einen Tiefstand mit nur 35.800 Baubewilligungen. Laut einer Prognose wird es 2010 nicht viel besser werden und es 38.900 Einheiten geben. Der jährliche Bedarf in Österreich liegt in etwa bei 42.000 Einheiten. Eine geringe Neubautätigkeit lässt sich daher erklären, weil es einfach nicht mehr so viele attraktive Grundstücke in Städten gibt und nicht wegen der mangelnden Nachfrage.¹²⁶

Ganz im Gegenteil, die Nachfrage ist da, vor allem im Wohnungs- und auch Grundstücksbereich haben viele Österreicher das Motto 'Grundbuch statt Sparbuch' beherzigt und in Immobilien investiert.¹²⁷

Seit dem Jahr 2004 steigen die Preise von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen, vor allem in den Ballungszentren und deren Umland. Laut einer Prognose der Statistik Austria und der Raumordnungskonferenz werden die Preise bis 2030 in Wien und Graz um 15 Prozent und in Linz um 12 Prozent steigen.¹²⁸

6.2 Die besten Vorsorgewohnungen

Obwohl die Prognosen höhere Preise vorhersagen und es ein knappes Angebot an Vorsorgewohnungen gibt, sollte ein Anleger nicht bei der erstbesten Wohnung, sondern erst bei der Allerbesten zuschlagen. Es gibt Kriterien die beachtet werden müssen, damit die Wohnung langfristig erfolgreich vermietet werden kann und natürlich wertbeständig bleibt.¹²⁹

¹²⁶ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S. 143,144

¹²⁷ Quelle: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=558642&DstID=6865, Zugriff am 17.11.2010

¹²⁸ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.144

¹²⁹ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.147

Eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Kriterium ist die „Lage“. Entscheidend ist hier die Erreichbarkeit der Vorsorgewohnung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nähere Umgebung und Infrastruktur sollte vorteilhaft sein.¹³⁰

Eine gute Vorsorgewohnung ist in der Nähe einer U-Bahn-Linie, damit man in wenigen Minuten im Stadtzentrum sein kann. Generell kann man sagen, dass je mehr öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe sind, desto besser ist es. Natürlich spielt auch die Infrastruktur eine sehr wichtige Rolle. Entscheidend ist ob eine gute Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen sowie ein Naherholungsgebiet vorhanden sind.¹³¹

Die Größe der Vorsorgewohnung ist auch ein wichtiges Kriterium. Eine große Wohnung kann zwar gute Rendite bringen, aber ein Mieter muss einmal dafür gefunden werden. Ideale Vorsorgewohnungen haben eine Größe von 45 bis 80 Quadratmeter und zwei bis drei Zimmer und vielleicht einen Balkon oder eine Terrasse. Einzimmerwohnungen sind nicht zu empfehlen, da sie sogar für Singles und Studenten zu klein sind und die Mieterfluktuation zu groß ist.¹³² Zu teuer dürfen die Mieten auch nicht sein. Je teurer die Miete, desto schwieriger wird es einen Mieter dafür zu finden. Wohnungen mit einer Bruttomiete von über 1000 Euro werden schwächer nachgefragt als Wohnungen mit einer Bruttomiete von 600 bis 800 Euro. In diesem Bereich gibt es eine stabile Nachfrage.¹³³

Außerdem ist es ein Vorteil wenn die Wohnung ein fertiges Bad und eine Einbauküche hat. Viele Mieter wünschen sich auch eine Trennung von Bad und WC. Im Großen und Ganzen sollte die Vorsorgewohnung in perfektem Zustand sein, damit es keine teuren Instandhaltungsarbeiten und verärgerte Mieter gibt. Nun stellt sich die Frage Neubau oder Altbau. In der Regel sind Vorsorgewohnungen Neubauten. Im Gegensatz zum Altbau hat man beim Neubau die Vorteile der freien Vereinbarung der Miete und auch den steuerlichen Effekt, da man die Verluste der Bauphase absetzen kann. Neubauten haben auch in den ersten Jahren geringere Instandhaltungskosten. Im Gegensatz muss man sich bei Altbauten, die vor dem

¹³⁰ v Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf, Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 64

¹³¹ Quelle: <http://www.immonet.at/de/vorsorgewohnungen-faktoren.htm>, Zugriff am 17.11.2010

¹³² Quelle: <http://www.wohnnnet.at/vorsorge.htm>, Zugriff am 17.11.2010

¹³³ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.148

Jahre 1945 errichtet wurden, mit den gesetzlichen Mietzinsobergrenzen beschäftigen.¹³⁴

6.3 Gesetzliche Regelungen

Die Anbieter und Anleger einer Vorsorgewohnung können bestimmte Gesetze nutzen. Der Anleger kann zum Beispiel das Steuerrecht nutzen, da er wegen der Vermietungstätigkeiten zum Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes wird. Der Investor wird also Unternehmer und erwirtschaftet Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und kann Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen.¹³⁵

Er kann somit die Vorsteuer, die im Kaufpreis und den Nebenkosten des Kaufs erhalten ist, vom Finanzamt zurückbekommen. Dadurch sinkt der notwendige Kapitaleinsatz und die Mietrendite steigt.¹³⁶

Im folgenden Beispiel wird gezeigt, dass es Kosten beim Kauf einer Eigentumswohnung gibt, für die man Mehrwertsteuer bezahlen muss. Insgesamt fallen in diesem Beispiel immerhin 10.680 Euro an Steuern an (Ohne Kaufpreis). Der größte Teil entsteht bei den Sanierungskosten mit insgesamt 8000 Euro. Außerdem müssen auch bei den Beratungskosten und bei der Vertragserrichtung Mehrwertsteuer bezahlt werden.¹³⁷

	Preis netto	MwSt.	Preis brutto
Ankauf Wohnung	280.000 €	0 €	280.000 €
Grunderwerbssteuer 3,5 %	9.800 €	0 €	9.800 €
Eintragungsgebühr 1 %	2.800 €	0 €	2.800 €
Vertragserrichtung - Notar 1,5 %	4.200 €	840 €	5.040 €
Beratung 1,5 %	4.200 €	840 €	5.040 €
Kaufpreis ohne Sanierung	301.000 €	1.680 €	302.680 €
Sanierung 400 Euro je m ²	40.000 €	8.000 €	48.000 €
Investitionsberatung pauschal	5.000 €	1.000 €	6.000 €
Kosten gesamt	346.000 €	10.680 €	356.680 €

Tabelle 10: Vorsorgewohnung 100m² - durchschnittliche Preise aus Wien

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 46

¹³⁴ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.148

¹³⁵ Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/181812022853165226-NA-443450374154545945-NA-9-NA.html, Zugriff am 19.11.2010

¹³⁶ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.46

¹³⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.47

Insgesamt lassen sich mit diesem Modell nur etwa drei Prozent Kosten ersparen.

$$\frac{356680}{346000} - 1 = 0,0309$$

Auch die Erstattung der Mehrwertsteuer vom Ankauf der Eigentumswohnung ist möglich, aber nur dann, wenn der Verkäufer für den Verkauf der Wohnung mehrwertsteuerpflichtig ist. Sanierungskosten können nur innerhalb von 10 Jahren geltend gemacht werden.¹³⁸ Zusammenfassend können folgende Punkte eine große Wirkung haben und geltend gemacht werden:¹³⁹

1. Im Brutto-Kaufpreis einer Eigentums-Wohnung sind 20 Prozent Umsatzsteuer enthalten und bei einer Vorsorgewohnung können Anleger die 20 Prozent USt. zur Gänze als Vorsteuer vom Wohnsitzfinanzamt zurückerstatten. Dies ist nur bei einem Neubau möglich.
2. Das Gebäude, in dem sich die Eigentumswohnung befindet unterliegt einer steuerlichen „Abnutzung“. Auf 67,5 Jahre wird dieser Gebäudeanteil abgeschrieben. Das sind 1,5 Prozent pro Jahr und diese „Abnutzung“ wird jährlich gegen die Mieterträge gerechnet und steuerlich anerkannt. Als „Sonderausstattung“ gilt eine Küche und wird auf zehn Jahre abgeschrieben.
3. In Falle einer Fremdfinanzierung gelten die Kreditzinsen ebenfalls als „Aufwand“, der steuerlich anerkannt wird, sowie die Kreditnebenspesen und Kosten.
4. Steuerberatungskosten sind auch steuerlich anerkannt und absetzbar.
5. Auch Kosten für den Makler für die Vermietung sind steuerlich anerkannt und absetzbar.

¹³⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.47

¹³⁹ Quelle: http://www.raiffeisenVorsorgewohnung.at/files/realwerte_als_anlegeralternative_interview_raiffeisen_vorsorgewohnungen_mai_2010.pdf, Zugriff am 17.11.2010

6.3.1 Umsatzsteuerpflicht der Mieterträge

Dadurch, dass der Anleger jetzt Unternehmer ist, hat er nicht nur Vorteile, sondern auch Nachteile. Ein Nachteil ist, dass er auf die Mieterträge die 10 Prozent Umsatzsteuer aufschlagen muss. Diese 10 Prozent muss er dann an das Finanzamt entrichten. Normalerweise ist der Mieter nicht umsatzsteuerpflichtig und muss diese zusätzlichen Kosten selbst tragen, da er sie nicht vom Finanzamt zurückerstatten kann. Die Miete wird also teurer und das erschwert die Suche Mieter zu finden, da es eine Vielzahl anderer Vermieter gibt, die nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen.¹⁴⁰

6.3.2 Spekulationsfrist

Die Immobilie kann erst steuerfrei verkauft werden, wenn sie zumindest 10 Jahre lang im Eigentum des Anlegers war. Wenn man innerhalb der zehn Jahre verkauft, muss man die Differenz zwischen Ankaufspreis und Verkaufserlös als Einkommen zählen. Natürlich nur in dem Jahr in dem die Immobilie verkauft wurde. Das bedeutet, dass man die Differenz zusätzlich zum übrigen Einkommen im Jahr als Lohnabhängiger bzw. Selbständiger versteuern muss. Dadurch fällt man in die höchste Steuerklasse und muss 50 Prozent der Differenz an das Finanzamt entrichten.¹⁴¹ Ein weiterer Nachteil bei einem vorzeitigen Verkauf der Immobilie ist, dass man die erhaltene Vorsteuer vom Finanzamt zurückzahlen muss. Wenn man die Vorsorgewohnung drei Jahre im Besitz hat, sind es 70 Prozent der Vorsteuer und bei fünf Jahre Haltedauer 50 Prozent.¹⁴²

6.3.3 Liebhaberei

Eine Vorsorgewohnung muss sich auf lange Sicht auszahlen. Ab Beginn der Vermietung muss der Anleger mit der Vorsorgewohnung innerhalb von 20 Jahren einen Gewinn machen. Die Einnahmen müssen die Ausgaben übersteigen und zu

¹⁴⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.48

¹⁴¹ Quelle: <http://derstandard.at/1285199963518/Vorsorgewohnungen-Bunkerstimmung-am-eigenen-Parkett>, Zugriff am 17.11.2010

¹⁴² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.49

einem steuerlichen Gesamtgewinn führen.¹⁴³ Geht sich das am Ende nicht aus, liegt für das Finanzamt „Liebhaberei“ vor und die bereits geltende Vorsteuer muss zurückerstattet werden. Wenn ein Anleger keinen steuerlichen Totalgewinn innerhalb von 20 Jahren erreicht hat, unterstellt das Finanzamt Liebhaberei.¹⁴⁴ Das bedeutet unter anderem, dass man keine Werbungskosten jeglicher Art geltend machen kann. Sämtliche erwirtschafteten Steuervorteile müssen an das Finanzamt zurückerstattet werden.

Um den Liebhabereitatsbestand zu vermeiden verlangt das Finanzamt eine Prognoserechnung.¹⁴⁵ In der Prognoserechnung muss dargestellt werden, dass die Vermietung innerhalb eines Zeitraumes steuerlich einen Gesamtüberschuss erwirtschaftet und dass die Verluste nur in der Anfangsphase anfallen. Um das zu gewährleisten, muss in der Regel die aufgenommene Fremdfinanzierung planmäßig getilgt werden, um dadurch die Finanzierungskosten kontinuierlich senken zu können.¹⁴⁶ Da die Wohnung während der Zeit auch leer stehen kann, sollte der Anleger nicht bei der Prognoserechnung die 20 Jahre voll ausschöpfen, sondern zur Sicherheit auch einen Puffer mit einrechnen, um ins Plus zu kommen.¹⁴⁷

6.3.4 Beispiel - Prognoserechnung¹⁴⁸

In dem Beispiel beträgt der Kaufpreis der Vorsorgewohnung 252.672 Euro. In den Preis sind die Nebenkosten inkludiert und die 20 Prozent Vorsteuer wurden schon abgezogen und spielen somit in diesem Beispiel keine Rolle mehr. Der Vermieter befindet sich in der höchsten Steuerklasse. Die Investition wurde zu 70 Prozent fremdfinanziert und die Zinsen dafür betragen 4,5 Prozent. Die Immobilie wird im

¹⁴³ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.152

¹⁴⁴ Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/181812022853165226-NA-443450374154545945-NA-9-NA.html, Zugriff am 19.01.2010

¹⁴⁵ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.152

¹⁴⁶ Quelle: <http://www.bdo.at/publikationen/publizierte-fachartikel/trend/archiv/trend-2003/?full=655>, Zugriff am 24.11.2010

¹⁴⁷ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.152

¹⁴⁸ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.150,151

ersten Jahr erst ab Juli vermietet und ab dem sechsten Jahr wurden fünf Prozent der Einnahmen für Leerstand bzw. Instandhaltung festgelegt.

Cash-Bedarf	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr ...
Mieteinnahmen/Jahr (2% Index p. a.)	5.858,00	10.341,00	10.547,00	10.758,00	10.973,00
Zinsaufwand	-6.000,00	-7.775,00	-7.506,00	-7.226,00	-6.933,00
Leerstand/Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verwaltungskosten	-175,00	-191,00	-195,00	-199,00	-203,00
Tilgung	-4.225,00	-5.859,00	-6.127,00	-6.408,00	-6.701,00
Steuerzahlungen/Gutschriften	0,00	7.884,00	405,00	169,00	-75,00
Vorsteuer	1.676,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenmittel	-73.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash-Bedarf pro Jahr	-76.366,00	4.400,00	-2.876,00	-2.906,00	-2.939,00
steuerliches Ergebnis	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr ...
Mieteinnahmen pro Jahr	5.858,00	10.341,00	10.547,00	10.758,00	10.973,00
Zinsaufwand	-6.000,00	-7.775,00	-7.506,00	-7.226,00	-6.933,00
Finanzierungsnebenkosten	-8.333,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maklerkosten	1.935,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leerstand/Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verwaltungskosten	-175,00	-191,00	-195,00	-199,00	-203,00
Abschreibung 1,5%	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00
Abschreibung Küche 10%	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00
steuerlicher Gewinn (+)/Verlust (-)	-15.769,00	-809,00	-338,00	149,00	653,00
kumuliertes steuerliches Ergebnis	-15.769,00	-16.578,00	-16.916,00	-16.767,00	-16.114,00
Cash-Bedarf	11. Jahr	12. Jahr ...	20. Jahr	21. Jahr	22. Jahr ...
Mieteinnahmen/Jahr (2% Index p. a.)	12.358,00	12.605,00	14.769,00	15.064,00	15.365,00
Zinsaufwand	-4.869,00	-4.468,00	-522,00	-38,00	0,00
Leerstand/Instandhaltung	-618,00	-630,00	-738,00	-753,00	-768,00
Verwaltungskosten	-229,00	-233,00	-273,00	-279,00	-284,00
Tilgung	-8.765,00	-9.166,00	-13.111,00	-3.371,00	0,00
Steuerzahlungen/Gutschriften	-1.425,00	-1.879,00	-4.754,00	-5.175,00	-5.555,00
Vorsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenmittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash-Bedarf pro Jahr	-3.548,00	-3.771,00	-4.629,00	5.448,00	8.758,00
steuerliches Ergebnis	11. Jahr	12. Jahr ...	20. Jahr	21. Jahr	22. Jahr ...
Mieteinnahmen pro Jahr	12.358,00	12.605,00	14.769,00	15.064,00	15.365,00
Zinsaufwand	-4.869,00	-4.468,00	-522,00	-38,00	0,00
Finanzierungsnebenkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maklerkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leerstand/Instandhaltung	-618,00	-630,00	-738,00	-753,00	-768,00
Verwaltungskosten	-229,00	-233,00	-273,00	-279,00	-284,00
Abschreibung 1,5%	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00	-2.884,00
Abschreibung Küche 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
steuerlicher Gewinn (+)/Verlust (-)	3.758,00	4.390,00	10.352,00	11.110,00	11.429,00
kumuliertes steuerliches Ergebnis	-3.789,00	601,00	61.410,00	72.521,00	83.950,00

Abbildung 6: So rechnet sich eine Vorsorgewohnung

Darstellung in Anlehnung an Gewinn, S 150, 151

Wichtig für das Finanzamt ist, dass sich ein steuerlicher Gesamtüberschuss ab dem zwölften Jahr ergibt. Im 21. Jahr übersteigen die Mieteinnahmen zum ersten Mal die Kosten, da der Kredit in diesem Jahr komplett zurückgezahlt wurde.

6.4 Die richtige Finanzierung

Die meisten Anleger besitzen nicht soviel Geld, dass sie alleine den Kauf einer Immobilie finanzieren können. In der Regel setzt sich so eine Finanzierung aus Eigen- und Fremdkapital zusammen. Hier ist es sehr wichtig die passende Form von Fremdkapital mit geeigneten und guten Konditionen zu finden.¹⁴⁹ Um eine Fremdfinanzierung kommt ein Durchschnittsverdiener nicht herum. Nicht bei den aktuellen Wohnungspreisen von 2.000 bis 3.500 Euro pro m² in der Innenstadt von Wien.¹⁵⁰ Öfters hört man Empfehlungen, dass der Anleger bei der Finanzierung in eine Vorsorgewohnung ruhig mehr Fremdkapital nehmen kann. Es ist sogar ein Verkaufsargument und wird empfohlen, da die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden können.¹⁵¹ Nämlich alle Kosten, die im wirtschaftlichen und steuerlichen Zusammenhang mit der Erzielung von Einkünften stehen, mindern das zu versteuernde Einkommen und dadurch auch die Steuerlast. Nach dem Motto hohes Fremdkapital = hohe Zinskosten = hohe Steuerersparnis. Aber Vorsicht hohe Kosten führen nicht zu einer hohen Steuerersparnis.¹⁵² Und das wird auch vom Trend in Wien bestätigt. Beim Kauf einer Vorsorgewohnung tendieren die Anleger zu mehr Eigenkapital.¹⁵³ Ein kleiner Teil wird aber trotzdem noch fremdfinanziert und daher ist es wichtig zu berechnen, ob die Mieterträge überhaupt ausreichen werden, um die Zinskosten und die Tilgungen des Kredits bezahlen zu können. Dafür werden folgende Informationen benötigt:¹⁵⁴

- Zum einem die Höhe des benötigten Kredits. Das sind die Gesamtkosten der Immobilie plus den Nebenkosten minus das Eigenkapital.
- Die Tilgungsleistung mit mindestens einem Prozent des Kredits.
- Und die aktuellen Zinskonditionen - Am besten mit einer langen Zinsfestschreibung von zum Beispiel 20 Jahren.

¹⁴⁹ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 115, 116

¹⁵⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.54

¹⁵¹ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 115, 116

¹⁵² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.54

¹⁵³ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.151

¹⁵⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.54

Viele Kreditnehmer bevorzugen aber eine kurzfristige Zinsbindung von ein bis sechs Monaten. Aber da die Mieten an die Inflation gebunden sind besteht hier ein hohes Risiko von Zinserhöhungen, welche im Finanzplan berücksichtigt werden sollten. Bei der Berechnung sollte dann ein Planzinssatz von vier bis fünf Prozent verwendet werden, unabhängig vom eigentlichen Zinssatz.¹⁵⁵

Mit dieser Tabelle werden die aktuellen Kosten der Wohnbaukredite für einen Alleinverdiener, der ein Nettogehalt von 2.100 Euro hat, darstellt.

Anbieter	Mindesteigenkapital (Empfehlung)	Variable Kredite Zinsen p. A.	Fixzinskredite Zinsen p. A.
Bank Austria	30 %	ab 2,2 %	5 Jahre: 3,5 %; 10 Jahre: 4,25 %
BAWAG P.S.K.	20 %	2,5 %	5 Jahre: 3,5 %; 10 Jahre: 4,75 %
Erste Bank	30 %	2,7 %	5 Jahre: 3,5 %; 10 Jahre: 4 %
HYPO NÖ Wien	20 % d. Kreditsumme	3 %	5 Jahre ab 3,25 %
Raiffeisen NÖ-Wien	25 bis 30 %	2,5 %	5 Jahre: 3,625 %; 10 Jahre: 4,25 %

Tabelle 11: Aktuelle Kosten der Wohnbaukredite für einen Alleinverdiener

Eigene Darstellung in Anlehnung an Gewinn, S. 151

Wenn die Inflation steigt, steigen auch die Kreditzinsen. Da die Kreditzinsen sich meistens schneller erhöhen, als die Mieten angepasst werden, sollte man sich dagegen absichern. In den Anfangsjahren der Kreditlaufzeit ist das Zinsänderungsrisiko am höchsten.¹⁵⁶ Anleger können sich außerdem noch mit folgender Anlagealternative schützen, den sogenannten Zinscaps. Diese Alternative wird von fast jeder Bank angeboten und bietet eine fixe Zinsobergrenze. Dadurch profitiert der Anleger weiterhin von den niedrigen Zinsen. Je länger die Laufzeit und je niedriger die Zinsobergrenze, umso höher sind die Kosten für die Zinscaps. Sie unterliegen einer regelmäßigen Preisbildung, die auch von der Zinsentwicklung abhängt. Wer sich für einen Zinscap entscheidet, muss ihn meistens sofort bezahlen.

¹⁵⁵ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.55

¹⁵⁶ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.151

Es gibt aber auch manchmal die Möglichkeit, die Kosten für den Zinscap über die laufende Tilgung zu bezahlen.¹⁵⁷

Zurück zur Berechnung, ob die Mieterträge hoch genug sind, um die Zinskosten und die Tilgungen des Kredits bezahlen zu können. Dazu brauchen wir einmal die echten Netto – Mieterträge. Entweder macht man es sich leicht und holt sich die Angaben vom Vermittler oder man recherchiert und versucht es selbst. Zuerst versucht man den üblichen erzielbaren Mietpreis, in Abhängigkeit von der Größe, Lage und Ausstattung, zu ermitteln. Man kann zum Beispiel Vergleiche mit anderen ähnlichen Wohnungen tätigen. Es gibt genug Immobilienportale, die Mietwohnungen anbieten. Ein echter Vergleich ist nur dann möglich, wenn man bei den Preisen darauf achtet, ob sie mit oder ohne Mehrwertsteuer bzw. Nebenkosten sind.¹⁵⁸ Da die Mehrwertsteuer an das Finanzamt abgeführt wird und die Nebenkosten sozusagen Durchlaufposten sind, rechnen wir ohne sie weiter. Von den Mieterträgen abzuziehen sind Einzahlungen für den Reparaturfonds und eine kalkulatorische Sicherheitsreserve.

Gesamtmiete
Abzgl. Umlagefähige Nebenkosten
= Brutto – Miete
Abzgl. Mehrwertsteuer
= Netto – Miete
Abzgl. Nichtumlagefähige Nebenkosten
= echte Netto – Miete

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage: Manfred Lappe: VKI 2010: S 50

Tabelle 12: Berechnung „Netto – Miete“

Die echte Netto – Miete ist der wirkliche Ertrag der Kapitalanlage. Folgende Tabelle zeigt die Finanzierungsrechnung.

¹⁵⁷ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.152

¹⁵⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.50

Netto – Mieterträge pro Monat	1.200 €
Anzahl der Monate – Vermietung im Jahr	12
Netto – Mieterträge im Jahr	14.400 €
Kosten der Eigentumswohnung	356.680 €
Abzgl. der Eigenmittel	- 89.170 €
Kreditbedarf	267.510 €
Nebenkosten Kredit	5.350 €
Gesamt - Kreditbedarf	272.860 €
Zinsen 4 %	10.914 €
Tilgung 1 %	2.729 €
	13.643 €

Tabelle 13: Finanzierungsrechnung des Wohnungskaufs

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 55

In dieser Finanzierungsrechnung wird von echten Netto – Mieterträgen von 1.200 Euro pro Monat ausgegangen. Im Jahr sind es also 14.400 Euro. Die Gesamtbelastung von 13.643 Euro entsteht durch die Kreditfinanzierung von 75 Prozent und die zwei Prozent Kreditnebenkosten. Die geplanten Einnahmen sind hier größer als die Ausgaben. Es besteht in diesem Beispiel kein Zuzahlungsbedarf.¹⁵⁹

Als Kreditvertrag sollte man sich für einen Abstattungskredit entscheiden und nicht für einen endfälligen Kredit. Beim endfälligen Kredit hat man über die Laufzeit eine höhere Zinsbelastung als bei einem Abstattungskredit, da sich das aushaftende Kapital während der Laufzeit nicht verringert und erst am Ende der Kreditlaufzeit zur Gänze zurückgezahlt wird. Außer es gibt eine Zwischentilgung.¹⁶⁰ Beim Abstattungskredit hingegen gibt es Teiltilgungen. Die Tilgungsrate wird einmalig auf die anfängliche Schuld berechnet und konstant über die gesamte Laufzeit gezahlt. Dies führt zu einem Ersparnis an Zinsen, da aufgrund der Tilgungen der aushaftende Darlehensbetrag sinkt. Von diesen ersparten Zinsen bekommt der Staat, je nach Steuerklasse, maximal 50 Prozent und den Rest bekommt der Anleger.¹⁶¹

¹⁵⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.54

¹⁶⁰ Quelle: <http://www.baoab.at/finanzieren/endfaelliger-kredit.htm>, Zugriff am 25.11.2010

¹⁶¹ Quelle: <http://www.rafael-partners.at/index.php?page=abstattungskredit>, Zugriff am 26.11.2010

In dem folgenden Beispiel wird ein Abstattungskredit auf Jahresbasis verwendet. Mit der Bank wurde vereinbart, dass die Zinsen und Tilgung vom ersten Jahr genommen wurden und konstant bleiben. Wegen den Tilgungen sinkt der jährliche Zinsbetrag und das führt dazu, dass die Tilgungen immer höher werden.¹⁶²

Jahr	Kreditbetrag	Zinsen	Tilgung	Kreditbetrag neu
2010	272.860 €	10.914 €	2.729 €	270.132 €
2011	270.132 €	10.805 €	2.838 €	267.294 €
2012	267.294 €	10.692 €	2.951 €	264.343 €
2013	264.343 €	10.574 €	3.069 €	261.273 €
2014	261.273 €	10.451 €	3.192 €	258.081 €

Tabelle 14: Abstattungskredit 2

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 56

6.5 Wie viel Kapital wird benötigt und welche Rendite ist erzielbar

Um eine Vorsorgewohnung zu kaufen werden laut Anbietern meistens mindestens 30 Prozent bzw. 30.000 Euro Eigenkapital benötigt. Es empfiehlt sich aber höhere Eigenmittel zu haben. Am besten mehr als 50 Prozent, da man die Kreditrückzahlung dann ausschließlich über die Mieteinnahmen finanzieren kann und die Wohnung finanziert sich sozusagen von selbst. Bei geringerem Eigenkapital wird es notwendig sein zusätzliches Kapital beizusteuern.¹⁶³

Um einen Vergleich mit anderen Veranlagungsformen zu haben, ist es für einen Anleger wichtig zu wissen, welche Renditen möglich sind. Laut der EHL-Vorsorgeexpertin Bauernfeind sind bei neuen Projekten Renditen von 3,5 bis 4,5 Prozent möglich.¹⁶⁴ Bei günstigeren sind sogar Renditen bis fünf Prozent möglich.

¹⁶² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.56

¹⁶³ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.149

¹⁶⁴ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.149

Die Nettorendite einer Immobilie ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der „echten Netto-Miete“ pro Jahr und dem Gesamtkaufpreis. Also laut unserem Beispiel:¹⁶⁵

$$\frac{14.400 \text{ Euro} * 100}{356.680 \text{ Euro}} = 4,04 \text{ Prozent}$$

Diese Rendite ist aber das Trockengerüst, das erst durch verschiedene Faktoren wie die Belastungen durch die Kreditzinsen, steuerliche Vorteile und den Gewinn durch die Wertsteigerung beim Wiederverkauf modifiziert werden muss¹⁶⁶. Eigentlich erst wenn die Immobilie verkauft ist, steht die tatsächliche Rendite fest und man kann überprüfen ob der Verkäufer recht hatte. Es lässt sich auch schwer sagen, wie hoch die Wertsteigerung bei einem Verkauf sein wird. Bei der Immorent gibt es Erfahrungswerte die besagen, dass es eine Wertsteigerung von 2,5 Prozent pro Jahr gibt. Natürlich sind laufende Instandhaltungsarbeiten für den Wertzuwachs notwendig.¹⁶⁷

6.6 Risikominimierung

Bereits am Anfang kann man Fehler vermeiden, wenn man vorsichtig bei der Auswahl der Vorsorgewohnung ist. Das wichtigste Kriterium ist hier die Lage. Man kann es nicht oft genug erwähnen. Damit sind die Infrastruktur und die weitere Umgebung gemeint. Sind auch öffentliche Verkehrsmittel vorhanden. Wenn ja wie viele und wie ist deren Frequenz.¹⁶⁸ Man sollte sich auch überlegen für welche Zielgruppe diese Wohnung gedacht ist. Jede Zielgruppe hat verschiedene Anforderungen an die Ausgestaltung der Immobilie. Von der Wohnungsgröße bis zu der Anzahl der Zimmer. So wichtig auch der erste Eindruck ist, ist es empfehlenswert zweimal hinzuschauen.¹⁶⁹

¹⁶⁵ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 30, 31

¹⁶⁶ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 31

¹⁶⁷ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S.149, 150

¹⁶⁸ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 64

¹⁶⁹ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S. 65

Ein sehr großes Risiko bei Investitionen in Immobilien liegt in der Vermietung. Es stellt sich die Frage ob man die Immobilie dauerhaft vermieten kann. Gerade bei Vorsorgewohnungen sind die Mieten aufgrund der zusätzlichen Umsatzsteuer teurer. Jeder Leerstand, auch wenn er nur für eine kurze Zeit ist, fehlt auf der Einnahmeseite.¹⁷⁰ Das kann zu Fehlkalkulationen der Prognoserechnung führen und ist somit eine Gefahr für den Anleger. Diese Investitionen sind meistens auch fremdfinanziert und durch fehlende Mieteinnahmen entsteht eine Lücke, welche der Anleger dann selbst ausgleichen muss. Es gibt zwei Methoden dieses Risiko zu verringern. Das sind die Mietgarantie und der Mietenpool.

Beim Mietenpool werden die Mieteinnahmen aller Wohnungen zusammen getan und anteilig an die Wohnungseigentümer verteilt. Das bedeutet, dass der Eigentümer im Falle einer leerstehenden Wohnung von anderen Vermietern einen Ausgleich erhält und somit profitiert. Das Risiko kann somit für einzelne Vermieter bei Nichtvermietung verringert werden.¹⁷¹ Wenn aber bei einem Mietenpool die Wohnung gut vermietet ist, aber andere Wohnungen nicht, kann diese Vereinbarung für Anleger auch zum Nachteil werden. Der Anleger muss dann einen Teil seiner Mieterträge an andere abgeben. Es werden somit Käufer der besseren Vorsorgewohnung bestraft.¹⁷²

Die zweite Möglichkeit ist die Mietgarantie. Der Anbieter garantiert in Falle einer leerstehenden Wohnung, dass er Miete und Betriebskosten zahlt. Die Immorent zum Beispiel garantiert Mieten, die um 10 bis 15 Prozent unter dem Marktniveau liegen. Dafür erhält natürlich der Anbieter eine Entlohnung.¹⁷³ Wichtig ist aber zu beachten, dass eine Mietgarantie nur dann sinnvoll ist, wenn der Anbieter auch in der Lage ist, sie zu bezahlen. Kleine Gesellschaften mit geringem Stammkapital sind hier zu vermeiden.¹⁷⁴

¹⁷⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.51

¹⁷¹ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S. 150

¹⁷² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.52

¹⁷³ Vgl. Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010, S. 151

¹⁷⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.52

7 Immobilien als Kapitalanlage zur Vermietung – das Zinshaus

Einen Boom erleben nicht nur Vorsorgewohnungen sondern auch Zinshäuser. Die Steigerung zur Vorsorgewohnung ist das Zinshaus mit mehreren Mieteinheiten als Anlageform.¹⁷⁵ Die Finanzkrise hat in Österreich zu einem Run auf Zinshäuser geführt und die Nachfrage übersteigt das Angebot am Markt, vor allem Objekte in Top-Lagen.¹⁷⁶ Der Aufwand eines Zinshauses liegt deutlich über einer Vorsorgewohnung. Es ist wie ein kleines Unternehmen und es ist mit viel Arbeit verbunden.

7.1 Immobilienmarkt in Österreich

Früher waren hauptsächlich Immobilienprofis und institutionelle Anleger wie Versicherungen und Banken an Zinshäusern interessiert.¹⁷⁷ Der Markt war sehr überschaubar, aber das hat sich durch die Finanzkrise geändert. Viele Immobiliengesellschaften sind in schwere Finanznöte geraten und Privatpersonen haben ihre Stelle eingenommen. Heute sind es vor allem Ärzte, Anwälte, Steuerberater und Freiberufler die sich sehr dafür interessieren. Es gibt in etwa 35.000 Objekte und durch die hohe Nachfrage wird der Markt immer kleiner und die interessanten Objekte werden immer seltener. Wiener Zinshäuser sind ein rares Gut geworden.¹⁷⁸

7.2 Die begehrtesten Zinshäuser

Bei einem Zinshaus ist die „Größe“ kein Nachteil. Bei einem kleinen Haus kosten die laufenden Reparaturen genau so viel wie bei einem großen Zinshaus. Sogar die Kaufnebenkosten wie Anwalts- und Steuerberaterhonorare sind für ein großes Zinshaus verhältnismäßig günstiger. Das Zinshaus sollte jedoch mindestens eine Nutzfläche von 1000 m² haben.¹⁷⁹ In Wien sind vor allem Wohnungen, mit zwei bis

¹⁷⁵ Quelle: <http://www.wissenswertes.at/index.php?id=immo-zinshaus>, Zugriff am 12.01.2011

¹⁷⁶ Vgl. Della Lucia, Elisabeth, Immobilien Investment Österreich, 02/2009, S. 10

¹⁷⁷ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 57

¹⁷⁸ Vgl. Della Lucia, Elisabeth, Immobilien Investment Österreich, 02/2009, S. 10

¹⁷⁹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 58

drei Zimmern, sehr beliebt. Im Idealfall sollte die Größe der Wohnung zwischen 50 und 70 Quadratmetern liegen.¹⁸⁰

Wie bei einer Vorsorgewohnung bzw. allen Immobilien ist die Lage ein sehr wichtiger Faktor. In Wien gibt es die begehrtesten Zinshäuser im 18. und 19. Bezirk sowie den Bezirken 1 bis 9. Begehrtest sind vor allem Zinshäuser in Top-Lagen innerhalb des Gürtels.¹⁸¹ Unter den Zinshäusern sind Eckzinshäuser besonders beliebt. Sie bekommen von zwei Seiten Tageslicht ab, und das bedeutet mehr Wohnfläche mit Tageslicht. Zusätzlich strahlen Objekte mit einer Stuckfassade Klasse aus und das erhöht auch die Wertbeständigkeit. Solche Wohnungen lassen sich besser und teurer vermieten. Ein Haus mit vielen älteren Bewohnern, die noch Billigmieten bezahlen, ist natürlich für Investoren beliebter, als ein Haus mit bestehenden Mietern. Diese Mieter auszumieten ist sehr teuer und kann vor allem kompliziert werden.¹⁸²

Objekte mit nicht ausgebauten bzw. freien Rohdachböden waren sehr begehrt, aber durch strenge Erdbebenvorschriften und Statikvorschriften haben diese Zinshäuser eher einen Nachteil. Der Ausbau ist dadurch sehr kostenintensiv und das rechnet sich einfach in vielen Fällen nicht mehr. Solange es diese strengen Richtlinien gibt, sind Zinshäuser mit gültiger Ausbaubewilligung oder mit einem bereits fertigen Ausbau zu empfehlen. Der Aufwand ist am geringsten, wenn man einen bereits ausgebauten Dachboden und befristet vermietete Wohnungen hat. Durch die Befristung kann man bei einer Neuvermietung von höheren Mieten profitieren.¹⁸³

7.3 Gesetzliche Regelungen

Welche Mieten man für Wohnungen in einem Zinshaus verlangen kann, hängt vom strengen Richtwertgesetz ab. Der Richtwert pro Quadratmeter hängt vom Bundesland ab. Einen niedrigen Richtwert hat Wien mit 4,91 Euro. Dieser Richtwert gilt bis zum 31. März 2010.¹⁸⁴

¹⁸⁰ Quelle: <http://derstandard.at/1241622102416/Immobilien-Run-auf-gepflegte-Zinshaeuser>, Zugriff am 17.01.2011

¹⁸¹ Vgl. Della Lucia, Elisabeth, Immobilien Investment Österreich, 02/2009, S. 12

¹⁸² Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 59

¹⁸³ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 59

¹⁸⁴ Quelle: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=452996&DstID=725, Zugriff am 11.01.2011

Ab 2011 geltende Sachbezugswerte für Wohnraumbewertung nach § 5 Richtwertgesetz

Bundesland	Richtwert	Bundesland	Richtwert
Burgenland	4,47	Steiermark	6,76
Kärnten	5,74	Tirol	5,99
Niederösterreich	5,03	Vorarlberg	7,53
Oberösterreich	5,31	Wien	4,91
Salzburg	6,78		

Abbildung 7: Aktuelle Richtwerte bis 31.03.2012

Quelle: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=452996&DstID=725,
Zugriff am 11.01.2011

Diese Richtwerte können aber durch Zuschläge erhöht werden. Die Höhe der Zuschläge hängt von der Ausstattung und der Lage ab. Zum Beispiel ob diese Wohnung einen Parkettboden hat oder es einen Lift bzw. Balkon gibt. Durch diese Zuschläge steigt aber das Risiko eines Rechtsstreits mit dem Mieter.¹⁸⁵ Um so eine Situation zu vermeiden, bietet die Gemeinde Wien einen Online – Rechner an, der einen Überblick über die erlaubten Zuschläge gibt.¹⁸⁶

Auch bei einem Zinshaus kann der Vermieter seine Investitionskosten steuerlich absetzen.

1. Der Kaufpreis inklusive Nebenkosten ist aufzuteilen auf Grund und Boden. Nebenkosten sind zum Beispiel Notarkosten, Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr. Grundkosten können nicht abgeschrieben werden, aber die Gebäudekosten sind grundsätzlich auf 67 Jahre mit 1,5 % abzuschreiben. Es ist auch möglich, dass die Gebäudekosten in einer kürzeren Zeit abgeschrieben werden können, aber nur mit einem entsprechenden Gutachten über eine geringere Restnutzungsdauer.¹⁸⁷
2. Die Kosten für den Dachbodenausbau und für die Haussanierung sind in Herstellungskosten, Instandsetzungskosten

¹⁸⁵ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 59

¹⁸⁶ Online – Rechner der Gemeinde Wien: <https://www.wien.gv.at/richtwert/anfrage/>

¹⁸⁷ Vgl. Klausner, Christian, Zinshaus – Kauf und Sanierung, HFP Steuerberatungsgesellschaft m.b.H

und Instandhaltungsaufwendungen aufzuteilen. Herstellungskosten können auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden, aber nur wenn diese Änderung den ursprünglichen Zustand wesentlich verbessert. Darunter kann man eine Aufstockung des Gebäudes bzw. Zusammenlegung von Wohnungen verstehen, oder zum Beispiel einen erstmaligen Einbau von Zentralheizungen oder einer Aufzugsanlage. Der Einbau von Badezimmern oder WCs für eine Kategorienanhebung gehören auch dazu. Die Herstellungskosten können in bestimmten Fällen auch auf 15 Jahre abgeschrieben werden.

Die Instandsetzungskosten können auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Das sind Erhaltungsmaßnahmen, die den Nutzungswert bzw. die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich erhöhen können. Das sind zum Beispiel der Austausch von Türen und Fenstern oder auch umfangreiche Erneuerungen des Außenputzes etc.

Instandhaltungsmaßnahmen können dagegen sofort abgesetzt werden, aber nur bei nicht jährlich wiederkehrenden Arbeiten. Das sind zum Beispiel laufende Wartungsarbeiten, Reparaturen und das Ausmalen des Stiegenhauses oder auch Erneuerungen von Gebäudeteilen welche durch einen Sturm bzw. Hagel beschädigt wurden.¹⁸⁸

7.4 Liebhaberei

Wie bei einer Vorsorgewohnung muss sich das Zinshaus auf lange Sicht auch auszahlen. Bei einem Zinshaus sind es nicht 20 Jahre sondern 25 Jahre. Dazu kommen noch maximal drei Jahre Sanierungszeit. Dem Steuerpflichtigen stehen somit insgesamt 28 Jahre zu Verfügung damit die Einnahmen die Ausgaben übersteigen und um die steuerrechtlichen Vorteile nutzen zu können. Dies muss auch in Form einer Prognoserechnung dargestellt werden.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Vgl. Klausner, Christian, Zinshaus – Kauf und Sanierung, HFP Steuerberatungsgesellschaft m.b.H

¹⁸⁹ Vgl. Klausner, Christian, Zinshaus – Kauf und Sanierung, HFP Steuerberatungsgesellschaft m.b.H

7.5 Wie viel Kapital wird benötigt und welche Rendite ist erzielbar

Wer sich für ein Zinshaus interessiert sollte mit 800.000 bis eine Million Euro rechnen. Das ist die Untergrenze und ein hohes Eigenkapital ist bei dieser Investition wirklich ratsam.¹⁹⁰ Auch bei Zinshäusern gilt, je höher die Rendite desto höher das Risiko. In Wien werden die Renditen umso höher, je mehr man sich vom ersten Bezirk entfernt. Am Stadtrand ist das Risiko wie Entwicklung der unmittelbaren Nachbarschaft und Leerstand größer als im begehrten Ersten Bezirk. In den letzten vier Jahren haben sich die Preise fast verdoppelt. Der Grund ist die erhöhte Nachfrage an Zinshäusern. Dementsprechend sinken natürlich auch die Renditen.¹⁹¹

Lage	Mitte 2008	Mitte 2009
Innere Stadt	2,5 – 3,5 %	1,75 – 3,0 %
Bezirke 3 – 9, gute Lagen im 2., 13., 17., 18., 19. Bezirk	5,0 – 5,5 %	3,0 – 5,0 %
Bezirke außerhalb des Gürtels mit U- oder S- Bahn Anbindung	5,0 – 6,0 %	4,5 – 5,5 %
Restl. Bezirke & Lagen	5,5 – 7,5 %	5,0 – 7,0 %

Tabelle 15: Renditeentwicklung Wiener Zinshäuser

Eigene Darstellung in Anlehnung an Della Lucia, Elisabeth, Immobilien Investment Österreich, 02/2009, S. 15

7.6 Risikominimierung

Auch bei einem Zinshaus ist die Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Investment eine gute Lage mit ausreichender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Eine sehr gute Lage kann das Risiko schon sehr verringern. Ein weiteres Risiko bei Investitionen in Immobilien liegt in der Vermietung. Der Gewinn ergibt sich nicht nur aus den Mieteinnahmen, sondern auch aus dem Wertzuwachs und der Nutzung von steuerlichen Vorteilen. Dementsprechend sinkt die Rendite bei Mietausfällen.¹⁹²

¹⁹⁰ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 57

¹⁹¹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 60

¹⁹² Quelle: <http://derstandard.at/1241622102416/Immobilien-Run-auf-gepflegte-Zinshaeuser>, Zugriff am 17.01.2011

Wer sich wirklich für ein Zinshaus entscheidet sollte sich das Haus genauer ansehen und auf Details achten. In was für einem Zustand das Haus ist erkennt man schon sehr leicht an der Oberfläche des Hauses. Gibt es zum Beispiel Wasserflecken, kaputte Dachziegel, schiefe Fenster oder sogar überquellende Postkästen. Es reicht auf jeden Fall nicht, nur die Zinslisten zu studieren. Ein Sachverständiger sollte unbedingt die bauliche Qualität prüfen.

Ein Haus welches unter Denkmalschutz steht, ist immer mit Mehrkosten verbunden. Mietverträge sollten überprüft werden, ob ein Weitergaberecht vorhanden ist. Ein wesentlicher Punkt nach dem Kauf sind regelmäßige Kontrollbesuche im Zinshaus. Dadurch erkennt man, welche Mietwohnungen leer stehen und nicht bewohnt sind oder ob Wohnungen illegal untervermietet werden. Es gibt viele Mieter, die so versuchen ihre alten Mietverträge zu behalten und um 100 Euro in großen Wohnungen leben. Durch regelmäßige Kontrollbesuche werden solche Wohnungen schnell frei.¹⁹³

¹⁹³ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 60

7.7 Musterrechnung

Diese Musterrechnung wurde von einem Steuerberater für das Magazin GEWINN kalkuliert. Es handelt sich um ein durchschnittliches Zinshaus mit 1000 Quadratmeter Nutzfläche in einer guten Lage. Ein großer Vorteil bei diesem Zinshaus sind die sehr niedrigen Durchschnittsmieten zum Kaufzeitpunkt. Anfangs hat man zwar nur eine Rendite von zwei Prozent, aber dafür eine größere Sicherheit.

Ankauf Altgebäude inkl. Nebenkosten	€ 1.500.000,–
Kosten Planung, bauliche Durchführung, Management	€ 800.000,–
Projektkosten gesamt	€ 2.300.000,–

Einnahmen	Fläche	Miete/m²	Miete/Monat	Miete/Jahr
vermietete Fläche aktuell	1.000 m²	€ 3,50	€ 3.500,–	€ 42.000,–
Neuvermietung nach Sanierung/Ausbau	600 m²	€ 7,50	€ 4.500,–	€ 54.000,–
Gesamtertrag				€ 96.000,–
Rendite Gesamtkapital (vor Steuern)				4,17%

Annahme Kreditfinanzierung	€ 1.610.000,–
Zinsaufwand 4,75%	–€ 76.475,–
Überschuss aus Vermietung	€ 19.525,–
Rendite auf Eigenkapital (vor Steuern)	2,83%

Berechnung steuerliches Ergebnis	
Ankauf Altgebäude	€ 1.500.000,–
davon Gebäude	€ 800.000,–
davon Abschreibung 2%	€ 16.000,–
Kosten Planung, bauliche Durchführung, Management	€ 800.000,–
davon Herstellungskosten: Dachgeschossausbau, Lifteinbau etc.	€ 470.000,–
davon Sanierung	€ 300.000,–
a) lfd. Kosten (sofort absetzbar)	€ 30.000,–
b) Abschreibung auf 15 Jahre (von Sanierung)	€ 20.000,–
c) Abschreibung 1,5% (von Herstellungskosten)	€ 7.050,–
Summe Werbungskosten exkl. Zinsen	–€ 73.050,–
Verlust aus Vermietung	–€ 53.525,–
Steuerersparnis bei 50% ESt-Satz	€ 26.763,–
Rendite auf Eigenkapital nach Steuern*	6,71%

*) zuzüglich jährliche Steigerung des Mietertrages (Indexerhöhungen) und zuzüglich Wertsteigerung der Immobilie

Abbildung 8: Musterrechnung eines durchschnittlichen Zinshauses

Quelle: Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 61

8 Immobilienfonds

Grundsätzlich gliedern sich Immobilienfonds in zwei Anlageformen:

1. Offene Immobilienfonds
2. Geschlossene Immobilienfonds

8.1 Offene Immobilienfonds

Für einen Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage werden regelmäßig hohe Summen benötigt. Viele Kapitalanleger besitzen einfach nicht die finanziellen Mittel dafür und daher kommt auch so eine Investition für viele nicht in Frage. Offene Immobilienfonds sind somit eine Alternative für Investoren, die sich keine ganzen Häuser bzw. Wohnungen leisten können.¹⁹⁴ Auch wenn man die finanziellen Mittel hätte, stellt sich die Frage, ob eine Investition in nur ein Objekt überhaupt sinnvoll ist. Eine Risikostreuung ist hier nicht gegeben.

Bei offenen Immobilienfonds schließen sich viele kleine Kapitalanleger zusammen und investieren gemeinsam in Immobilien. Hier ist es für Anleger möglich, sich mit verhältnismäßig kleinen Beträgen an Immobilien zu beteiligen. Jeder offene Immobilienfonds muss mindestens aus zehn Objekten bestehen, wobei einer nicht mehr als 20 Prozent des Gesamtfonds ausmachen darf.

Anleger der Gesellschaft können bei offenen Immobilienfonds jederzeit beitreten bzw. sie auch verlassen. Dadurch hat die Gesellschaft kein feststehendes Gesellschaftskapital und eine sich andauernd ändernde Anzahl von Gesellschaftern. Verwaltet wird es von Fondsmanagern einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien¹⁹⁵. Der Fondsmanager investiert das gebündelte Kapital der Anleger sinnvoll in Immobilien. Investiert wird in einen breit gestreuten Mix der Immobilienbestände nach Nutzungsart, Mieterstruktur, Größenklasse und Standort.¹⁹⁶

¹⁹⁴ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 10

¹⁹⁵ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.66ff

¹⁹⁶ Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1006637000974-1006622331426_650527186540578856-239839352685804239-NA-1-NA.html, Zugriff am 13.09.2010

Das investierte Kapital erwirtschaftet dann Erträge durch Wertsteigerungen bei den Immobilien, Erträge aus Mieterlösen und Zinsen auf liquide Mittel. Dadurch steigern ihre Anteile, die dann jährlich ausgeschüttet werden.

8.1.1 Gesetzliche Regelungen

Offene Immobilien unterliegen sehr strengen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Für den Schutz der Anleger wurde in Österreich im Jahr 2003 das Gesetz „Immobilien-Investmentfondsgesetz-ImmolvFG“ erlassen. Dieser Schutz unterscheidet offene Investmentfonds deutlich von anderen Veranlagungsmöglichkeiten von Immobilien.

Immobilienfonds dürfen nur von einer Kapitalanlagegesellschaft KAG für Immobilien aufgelegt werden. Es handelt sich dabei um eine Aktiengesellschaft oder eine GmbH (Kapitalgesellschaft). Sie müssen ein Kontrollorgan wie den Aufsichtsrat besitzen, der wiederum der Finanzmarktaufsicht (FMA) unterliegt. Ein anderer wichtiger Punkt ist, dass die Immobilienfonds ein Sondervermögen bilden. Dies muss auf jeden Fall vom Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft getrennt sein, damit im Falle einer Insolvenz der KAG die Ersparnisse der Kapitalanleger nicht betroffen sind.¹⁹⁷

Um die Ersparnisse der Anleger zu schützen, wird eine weitere Stelle errichtet. Die Depotbank ist ein Kreditinstitut, welches Depotgeschäfte durchführen darf. Der Depotbank wurde vom Gesetzgeber beim Erwerb und der Veräußerung eine Kontrollpflicht zugewiesen. Die KAG kann nur mit Zustimmung der Depotbank Immobilien erwerben bzw. veräußern. Diese Bestellung der Depotbank muss von der Finanzmarktaufsicht genehmigt werden.

Wichtige Aufgaben der KAG sind¹⁹⁸:

- Berichterstattung der Anleger
- Verwaltung der Immobilien zwecks Erzielung von Miet- und Pachtverträgen
- Erwerb und Veräußerung von Immobilien
- Verwaltung der liquiden Mittel des Fonds zur Erzielung von Zinserträgen

¹⁹⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.67ff

¹⁹⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.68ff

Wichtige Aufgaben der Depotbank sind¹⁹⁹:

- Ausgabe der Anteilscheine an die Anleger
- Ermittlung der aktuellen Werte der Anteilscheine
- Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds
- Entgegennahme und Rückzahlung der Anlagegelder von bzw. an die Anleger

Mindestens einmal jährlich müssen bei offenen Immobilienfonds die Immobilien bewertet werden. Dies wird vom Gesetz vorgeschrieben und passiert durch zwei Sachverständige die unabhängig voneinander arbeiten. Die Sachverständigen werden von der Depotbank und der KAG bestimmt und die Kapitalanlagegesellschaft hat dieser Wahl zuzustimmen. Wenn es zu zwei unterschiedlichen Ergebnissen der Sachverständigen kommt, wird der Mittelwert genommen.

Bei einem Erwerb bzw. Verkauf einer Immobilie wird diese von Sachverständigen geschätzt. Dadurch wird verhindert, dass Immobilien zu teuer gekauft oder zu billig verkauft werden, da der Schätzwert der Sachverständigen sich nur unwesentlich vom Kauf bzw. Verkaufspreis unterscheiden darf.²⁰⁰

Da Immobilien nicht nur mit Eigenkapital, sondern auch mit einem Fremdkapital gekauft werden, hat der Gesetzgeber bei offenen Immobilienfonds beschlossen das Risiko dadurch zu minimieren, dass nur in Ausnahmefällen kurzfristige Kredite in Höhe von bis zu 20 Prozent des Fondsvermögen erlaubt werden. Wenn die Mieterträge und Wertsteigerungen der Immobilie höher als der Zinssatz des Kredites sind, gibt es einen Gewinn. Wenn sie aber geringer sind gibt es einen Verlust. Durch die variablen Zinsvereinbarungen sowie die steigenden Kapitalmarktzinsen können leicht solche Verluste entstehen.²⁰¹

¹⁹⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.68ff

²⁰⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.69ff

²⁰¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.70ff

8.1.2 Ermittlung des Fondsvermögens²⁰²

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt welche Punkte in die Vermögensermittlung einbezogen werden müssen. Darunter fallen:

- Alle Immobilien und Anlageobjekte zum aktuellen Schätzwert der Sachverständigen
- Alle Depot- und Kontosalen zuzüglich der rechnerischen Zinsansprüche
- Alle Verbindlichkeiten
- Sowie alle Mietansprüche

Um den Wert eines einzelnen Anteilscheins zu berechnen wird die Summe des Fonds durch die Anzahl der Anteilscheine geteilt.

8.1.3 Anleger und ihre Kosten/Erträge

Kosten

Es gibt unterschiedliche Kosten die ein Anleger beim Kauf eines offenen Immobilienfonds beachten muss.

- Aufgeld/Agio
- Depotgebühr
- Verwaltungsgebühr

Aufgeld/Agio

Der Anleger bezahlt beim Kauf von Fonds ein Aufgeld/Agio. Das ist die prozentuelle Differenz zwischen Ausgabepreis und Rücknahmepreis. Dieser Ausgabeaufschlag beträgt in der Regel zwischen 3 Prozent bis 5 Prozent und stellt die Vergütung für die Vertriebs- und Beratungskosten dar.²⁰³ Dieser Aufschlag ist

²⁰² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.70ff

²⁰³ Quelle: <http://businessfakten.de/index.php?archives/18-Was-ist-das-Agio-Der-Ausgabeaufschlag.html>, Zugriff am 14.09.2010

Offene Immobilienfonds (Quelle: software systems)								
KAG	Fondsname	ISIN	Region	Wertentwicklung in % p. a.			Fondsvol. in Mio. Euro	Agio in %
				1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre		
CPB Immobilien KAG	CPB Real Estate T	AT0000615158	Österreich, Deutschland	5,69	8,28		136	3,00
AXA IM	AXA Immoselect	DE0009846451	Europa	5,67	4,64	4,79	2.893	5,00
BA CA Real Inv. Imm.	Real Invest Austria	AT0000634365	Österreich	5,22	4,37	–	614	3,00
Immo Kapitalanl. AG	immofonds 1	AT0000632195	Österreich, D, CEE	4,21	4,07	–	310	3,25
Credit Suisse	CS Euroreal A	DE0009805002	Europa	4,20	3,76	3,78	5.858	5,00
Raiff. Immobilien KAG	Raiffeisen-Immobilienfonds	AT0000633417	Schwerpunkt D, NL, F, CEE	4,09	4,71	–	635	3,50
BA CA Real Inv. Imm.	Real Invest Europe	AT0000A001P8	CEE/SEE/Deutschland	–	–		33	3,50

Quelle: <http://www.fondsprofessionell.at/upload/attach/879711.pdf>

Weiters gibt es noch die Depotgebühr. Diese Gebühr wird von der Bank für das Führen des Depots eingehoben. In Österreich liegt diese etwa bei 0,2 Prozent des Depotwertes pro Jahr. Diesen Betrag bezahlt man meistens nicht auf einmal, sondern nach jedem Quartal. Die Depotgebühren sind eigentlich verhandelbar und man kann sogar eine Obergrenze ausmachen.²⁰⁵

Für ihre Verwaltungstätigkeit erhält die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien noch eine Gebühr. Diese Verwaltungsgebühr beträgt in etwa 1 Prozent bis 2 Prozent des Fondsvolumens und ist einmal im Jahr fällig.²⁰⁶

Der innere Wert bei offenen Immobilien wird täglich festgestellt. Dazu gehören die Summen der Konten und Depots, die abgegrenzten Zinsansprüche, die abgegrenzten Mieterträge sowie die aktuelle Schätzung der Immobilienwerte durch Gutachter. Mit dem inneren Wert kann man jetzt auf die Erträge zurückschließen²⁰⁷:

²⁰⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.75ff

- Zum einen sind das die Summen aller gebuchten und noch nicht realisierten Veränderungen der Depots.
- Die Summen aller gebuchten und abgegrenzten Zinsen.
- 80 Prozent der Mieteinträge abzüglich Verwaltungs- und Finanzierungskosten.
- Sowie das Ergebnis von Auf- und Abwertungen der Immobilien.

8.1.4 Chancen und Risiken der Anleger

Offene Immobilienfonds erwirtschaften nicht nur Gewinne, sondern können auch zu Verlusten führen. Die Erträge von Immobilienfonds unterliegen folgenden Marktschwankungen.

Ertragsanteil	Wirtschaftsboom	Wirtschaftstal
Zinsen	hoch	niedrig
Mieten	hoch	niedrig
Mietfaktor	hoch	niedrig
Mietrendite	niedrig	hoch
Auf-/Abwertungen	Aufwertungen	Abwertungen

Tabelle 16: Immobilienfonds und Marktschwankungen

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 77

Im Wirtschaftsboom gibt es zum Beispiel eine höhere Nachfrage für einen Büroraum und bei jeder Neuvermietung können höhere Mieten angesetzt werden. Dadurch steigen die Einnahmen vom Immobilienfonds. Durch die steigenden Mieten werden Immobilien teurer und das führt dazu, dass der Mietfaktor größer wird. Es wird nicht mehr das Zwölfwache, sondern das Fünfzehnfache einer Jahresmiete (Mietfaktor) als Kaufpreis verlangt. Immobilien die sich im Fonds befinden, haben dadurch eine Aufwertung, aber beim Neukauf hat man anfangs eine geringere Mietrendite, da der Kaufpreis gestiegen ist.²⁰⁸ Die Formel um die Mietrendite zu berechnen lautet²⁰⁹:

²⁰⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.77ff

²⁰⁹ Quelle: <http://www.trend-invest.de/lexikon-immobilien/6109/mietrendite-berechnen/>, Zugriff am 14.09.2010

$$\frac{100}{\text{Mietfaktor}} = \text{Mietrendite}$$

An dieser Formel erkennt man, dass die Mietrendite sinkt je höher der Mietfaktor ist.

Mietfaktor	Mietrendite in %
10	10
15	6,67

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 77

Tabelle 17: Verhältnis: Mietfaktor - Mietrendite

Offene Immobilien sollte man dann erwerben wenn die Möglichkeit auf Aufwertungen und steigende Erträge aus Mieten und Zinsen am höchsten ist und natürlich das Risiko auf Abwertungen am geringsten ist. Der beste Zeitpunkt ist am Ende einer Wirtschaftskrise und nicht bei einem Wirtschaftsboom wo die Immobilienpreise ansteigen.²¹⁰

Wie schon oft vorhin erwähnt wurde, können offene Immobilienfonds jederzeit zurückgegeben werden. Aber es gibt Ausnahmen bei denen es nicht möglich ist. Ein Beispiel wäre, wenn der Fonds zu wenig Liquidität hat, um den Rückkauf zu bezahlen. Die Gefahr ist am größten wenn viele Anleger ihre Anteile zurückgeben wollen, weil eine Abwertung droht, oder wenn der Fonds bis auf das gesetzliche Minimum von 10 Prozent Liquidität investiert ist. Um einer Sperrung der Rücknahme zu entgehen, sollte der Anleger in solchen Situationen seine Anteile möglichst schnell zurückgeben.²¹¹

²¹⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.78ff

²¹¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.78ff

8.1.5 Steuerliche Behandlung

Der Anleger selbst unterliegt mit seinen anteiligen Fondserträgen der Einkommensteuer. Die aus offenen Immobilienfonds erzielten Erträge sind in drei verschiedene Kategorien einzuteilen und unterliegen den folgenden Steuersätzen:

- Bewirtschaftungsgewinne sind zu 25% KESt pflichtig
- Aufwertungsgewinne sind zu 25% KESt pflichtig (auf 80% der Gewinne). Als Bemessungsgrundlage dienen die Schätzungen der Sachverständigen
- Zinserträge aus einer vorhandenen Liquidität sind zu 25% KESt pflichtig

Für die ausschüttende als auch die thesaurierende Variante werden die anfallenden Steuern automatisch durch den Fonds angeführt. Der Immobilienfonds ist somit durch die KESt-Abfuhr hinsichtlich der Einkommensteuer endbesteuert.²¹²

8.2 Geschlossene Immobilienfonds

Geschlossene Immobilienfonds unterscheiden sich sehr stark von offenen Immobilienfonds. Bei dieser Anlage investieren viele Anleger in ein Investitionsprojekt. Das Investitionsprojekt kann ein Bürogebäude, eine Klinik, eine Mietwohnung oder ein Pflegeheim sein²¹³. Das Eigenkapital steht hier im Vorhinein schon fest und wenn es genügend Anleger dafür gibt, wird der Anteilsverkauf geschlossen. Ab diesem Zeitpunkt können keine neuen Anleger aufgenommen werden. Dieser Fonds ist somit „geschlossen“. Anleger können nicht wie bei offenen Immobilienfonds ihre Anteile jederzeit zurückgeben, aber sie können sie eventuell verkaufen. Ist aber dies nicht möglich, müssen die Anleger ihre Anteile bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit halten. Das können zehn bis dreißig Jahre sein.²¹⁴

²¹² Quelle: http://m.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Sparen/BesteuerungvonKapit_5188/10Immobilieninvestm_5651, Zugriff am 18.09.2010

²¹³ Quelle: <http://www.geschlossener-immobilienfond.net/>, Zugriff am 18.09.2010

²¹⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.80ff

Beim Kauf eines Anteils geht damit der Käufer ein unternehmerische Beteiligung ein. Er wird Gesellschafter der Fondsgesellschaft bzw. Mitunternehmer. Er ist somit direkt am Gewinn und Verlust beteiligt. Durch diese Beteiligung geht der Anleger ein volles unternehmerisches Risiko ein.²¹⁵

8.2.1 Gesetzliche Regelungen

Bei geschlossenen Immobilienfonds gibt es nicht so strenge gesetzliche Rahmenbedingungen wie bei den offenen Immobilienfonds. Sie sind eher weitgehend unreguliert und zählen deshalb zum Grauen Kapitalmarkt. Der Graue Kapitalmarkt ist gesetzlich weniger geregelt und birgt daher auch größere Gefahren für Anleger. Man kann zwar höhere Renditen erwirtschaften, aber man geht dafür ein weitaus größeres Risiko ein.²¹⁶

Einen Schutz den die Anleger erhalten, wird im Kapitalmarktgesetz (KMG) geregelt. Laut dem KMG sind die Herausgeber des Fonds verpflichtet ein Prospekt zu veröffentlichen. In diesem Prospekt werden das Investitionsvorhaben, die Finanzplanung und die Risiken und Chancen näher beschrieben. Es ist für Anleger eine wichtige Informationsquelle sowie sehr wichtig für die Geltendmachung von Schadensersatz bei Pflichtverletzungen. Solche Prospekte können 300 Seiten haben und sind auch meistens nicht leicht lesbar. Die Anleger sollten das Prospekt zumindest wegen der Risiken lesen und sich auch mit dem Finanzberater über die Risiken und Ziele unterhalten.²¹⁷

Als Sicherungseinrichtung gibt es bei geschlossenen Immobilienfonds keine Depotbank. In der Regel sind Fonds Kommanditgesellschaften und der Anleger wird als Kommanditist Mitunternehmer an dem Fonds. Als Mitunternehmer ist man direkt am Gewinn und Verlust beteiligt und geht daher mit der Beteiligung ein volles unternehmerisches Risiko ein. Die Höhe des möglichen Verlustes aus der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds hängt von der Gesellschaftsform ab und ist unterschiedlich.²¹⁸ Bei einer Kommanditgesellschaft

²¹⁵ Quelle: <http://derstandard.at/1271374877497/Geschlossene-Fonds-Wenn-Anleger-zu-Unternehmern-werden>, Zugriff am 30.04.2011

²¹⁶ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 32ff

²¹⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.80ff

²¹⁸ Quelle: <http://www.geschlossener-immobilienfond.net/>, Zugriff am 18.09.2010

haftet der Anleger drittens nur mit seiner Nominale, also alles was er in den geschlossen Immobilienfonds investiert hat. Bei einer Kommanditgesellschaft sollte man aber trotzdem immer das Kleingedruckte lesen, da es auch hier vorkommen kann, dass es für nicht erwirtschaftete Ausschüttungen Haftungen gibt.²¹⁹ Als Vollhafter fungiert hier meistens eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese GmbH ist auch mit der Geschäftsführung beauftragt. Vor geschlossenen Fonds in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist zu warnen, da hier Anleger unbegrenzt mit ihrem persönlichen Vermögen an Dritte haften.²²⁰

Anleger haben ein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung, welche jährlich statt findet. Einen direkten Einfluss auf die Geschäftsführung haben sie aber nicht. Vertreten werden sie durch einen Beirat und eine Treuhandgesellschaft. Der Schein aber trügt wenn man glaubt, dass das Experten sind und man dadurch mehr Sicherheiten hat. Das sind keine Architekten oder Baumeister sondern Vertriebsleute für Kapitalanlagen. In Krisenzeiten teilen sie nicht die Ansicht der Anleger bzw. Investoren sondern verfolgen meistens ihre eigenen Interessen.²²¹

8.2.2 Ermittlung des Fondsvermögens

Bei geschlossenen Immobilienfonds gibt es nicht wie bei den offenen Immobilienfonds eine gesetzliche Regelung bei der Wertermittlung der Immobilie. Der Anleger darf bei geschlossenen Immobilienfonds, nicht wie bei offenen Immobilienfonds jederzeit seine Anteile abgeben. Daher ist es nicht notwendig täglich den Wert des Fonds zu ermitteln. Bei geschlossenen Immobilienfonds sind die Anleger 10 bis 30 Jahre gebunden und können ihre Anteile nicht zurückgeben.

Der Anleger könnte aber seine Anteile an einen anderen verkaufen und dann würde eine Wertermittlung von Nöten sein. Aber dann stellt sich die Frage, warum die bleibenden Anleger im Fonds für einen „Verkäufer“ die Wertermittlung bezahlen sollten.²²²

Problematisch ist es für Anleger, dass es bei geschlossenen Immobilien keine gesetzliche Regelung zur Wertermittlung beim Kauf bzw. Verkauf gibt. Hier wird

²¹⁹ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 32

²²⁰ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 32

²²¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.82ff

²²² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.82ff

nicht gesetzlich vorgeschrieben, dass es zwei unabhängige Sachverständige gibt, die einen objektiven Wert ermitteln. Wie kann sich dann ein Anleger vor einem teureren Kauf bzw. billigen Verkauf schützen?

Ein Wertgutachten ist bei geschlossenen Immobilienfonds nicht verpflichtend. Die meisten Anbieter geben aber trotzdem ein eigenes unabhängiges Gutachten in Auftrag, um Investoren eine Sicherheit zu geben. Ein fehlendes Gutachten kann also als Warnsignal verstanden werden.²²³

8.2.3 Anleger und ihre Kosten/Erträge

Kosten

Auch bei einem geschlossenen Immobilienfonds gibt es unterschiedliche Kosten die ein Anleger beachten muss.²²⁴

- Aufgeld/Agio
- Versteckte Kosten
- Laufende Kosten

Aufgeld/Agio

Auch bei einem geschlossenen Immobilienfonds bezahlen die Anleger ein Agio. Dieser Ausgabeaufschlag liegt in etwa bei fünf Prozent. Diese Kosten sind wie vorhin erwähnt verhandelbar.

Versteckte Kosten

Nicht alle Kosten sind bei einem Blick in den Verkaufsprospekt zu finden. So verursachen geschlossene Immobilienfonds ständig Kosten, die ein Anleger nicht sieht. Es sind Kosten für das Marketing, Verkaufsprospekt und den Vertrieb notwendig. Es stellt sich somit die Frage wie viel des Anlegergeldes für die

²²³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.84ff

²²⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.91ff

versteckten Kosten verbraucht wird. Sie sind auf jeden Fall höher als der Aufgabeaufschlag der meistens bei fünf Prozent liegt.²²⁵

Laufende Kosten

Die dritte Kostenart ist eine jährliche Kostenbelastung für die Verwaltung des Fonds. Hier gibt es große Unterschiede bezüglich der Kostenart und Kostenhöhe in den Fonds. Besonders fallen diese Unterschiede bei der Vergütung für Übernahme der persönlichen Haftung, der Geschäftsführung und für die Treuhandgesellschaft auf.²²⁶

Erträge

Bei geschlossenen Fonds ist die Ausschüttung und der Gewinn nicht identisch und ist daher strikt zu unterscheiden. Die Ausschüttung ist bei geschlossenen Immobilienfonds vom Anleger nicht zu versteuern. Der Anleger beteiligt sich an einer Kommanditgesellschaft, also einer Personengesellschaft. Daher werden dem Anleger die Gewinne bzw. Verluste der Gesellschaft je nach dem Beteiligungsverhältnis zugerechnet und diese sind zu versteuern, unabhängig ob die Gewinne auch ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung wird nicht vom Gewinn, sondern der Liquidität vorgenommen.²²⁷

8.2.4 Chancen und Risiken der Anleger

Wie jede andere Anlageform birgt eine Investition in geschlossene Immobilienfonds Chancen und Risiken. Das Risiko und die Unsicherheit steigen mit zunehmender Beteiligungsdauer. Zu den Chancen gehört natürlich, dass man viel höhere Renditen als bei offenen Immobilienfonds erwirtschaften kann. Voraussetzung dafür sind panmäßigen Mieteinnahmen und das Ausbleiben unvorhergesehener Umstände wie zum Beispiel größerer Gebäudeschäden.

Ein Risiko für Anleger besteht zum Beispiel darin, wenn die vermieteten Immobilien zu teuer eingekauft werden oder das Objekt nicht voll vermietet werden konnte bzw. eine Vollvermietung nur möglich ist wenn die Mieten niedriger sind als im Prospekt

²²⁵ Quelle: <http://derstandard.at/1271377027858/Gebuehren-Investmenterfolg-als-Kostenfrage>, Zugriff am 14.09.2010

²²⁶ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.94ff

²²⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.95ff

erwähnt wurde. Die Rendite beim geschlossenen Immobilienfonds kann auch sinken wenn ein Hauptmieter ausfällt.

Es gibt einige Punkte, die ein Anleger bei der Auswahl einer geeigneten und sicheren Beteiligung beachten sollte.²²⁸

Zum einem bei der Ausgestaltung des „Kaufvertrages“: Der Kaufvertrag ist einer der wichtigsten Verträge bei Immobilienfonds. Kaufverträge werden trotzdem in den Prospekten der Fonds meistens nur auszugsweise wiedergegeben. Für den Anleger ist es am wichtigsten, dass der Kaufvertrag bereits abgeschlossen wurde.²²⁹

Es gibt geschlossene Immobilienfonds in denen noch nicht entschieden wurde in welche Objekte sie investieren wollen. Sie versuchen mit den Worten „Nutzung besonderer Gelegenheiten oder „Kauf günstiger Objekte bei Zwangsversteigerungen“ Anleger zum investieren zu locken. Wenn das tatsächliche Investitionsprojekt fehlt, kann man nicht wissen wie lange die Laufzeit des Fonds ist oder wie hoch die angestrebte Rendite ist. Man sollte immer genau wissen worin investiert wird und jeden Blindpool meiden.²³⁰

Die Angabe des Verkäufers ist für den Anleger deshalb von Bedeutung, um zu prüfen, ob es Verflechtungen zwischen Verkäufer und Fondsinitiator bzw. anderen Projektpartnern gibt. Ist eine Verflechtung vorhanden kann es vorkommen, dass ein überhöhter Kaufpreis durch eine optimistische Prognose der Mieteinnahmen im Verkaufsprospekt zu Recht gemacht wird.²³¹ Der Initiator sollte nicht nur unabhängig sein, sondern auch entsprechende Erfahrungen besitzen. Gute Initiatoren erstellen jährlich eine Leistungsbilanz und lassen diese durch einen unabhängigen Treuhänder überprüfen. Wenn der Initiator keine Leistungsbilanz vorweisen kann, sollte man auch besser die Finger davon lassen.²³²

Abgesehen von Veräußerungserlösen stellt die Miete die einzige Einnahmequelle eines Immobilienfonds dar. Daher kommt dem Mietvertrag auch eine sehr große Bedeutung zu. Auch Mietverträge werden in der Regel nur auszugsweise in den

²²⁸ Quelle: <http://www.geschlossener-fonds.net/geschlossene-immobilienfonds.html>, Zugriff am 25.09.2010

²²⁹ Quelle: <http://www.geschlossener-fonds.net/kaufvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

²³⁰ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.96ff

²³¹ Quelle: <http://www.geschlossener-fonds.net/kaufvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

²³² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.94ff

Verkaufsprospekten wiedergegeben. Folgende Punkte sind wichtig und sollten daher im Verkaufsprospekt erwähnt werden:²³³

- Mieter
- Laufzeit des Mietvertrages
- Mietfläche
- Höhe der Miete
- Verteilung der Nebenkosten
- Optionen auf Verlängerung des Mietvertrages
- Indexierung
- Sonderkündigungsrechte

Ein abgeschlossener Mietvertrag gibt den Immobilienfonds mehr Sicherheiten bezüglich der Berechnung seiner Mieteinnahmen über die Laufzeit des entsprechenden Vertrages. Das größte Risiko eines Mietvertrages ist der Zahlungsausfall, weshalb es wichtig ist zu erfahren welche Bonitäten der Mieter hat.²³⁴

Damit Anleger anfangs eine sichere Einnahmequelle haben werden oft Mietgarantien übernommen. Diese Mietgarantien sichern das Risiko von Mietausfällen. Sie kosten natürlich Geld und sie schmälern daher die Rendite. Beim Abschluss einer Mietgarantie sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden ob die Bonität der Mietgaranten groß genug ist und ausreichend.²³⁵

Wie schon vorhin erwähnt, kann es auch zu einer möglichen Nachschusspflicht kommen. Dies hängt von der Gesellschaftsform ab.²³⁶

²³³ Quelle: <http://www.geschlossener-fonds.net/mietvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

²³⁴ Quelle: <http://www.geschlossener-fonds.net/mietvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

²³⁵ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.97ff

²³⁶ Vgl. Wailand, Georg, Kistner, Julia, Investieren in Immobilien, Wailand & Wallstein GmbH, S. 32

8.2.5 Steuerliche Behandlung

Bei den Erträgen aus geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich nicht um Erträge aus Kapitalvermögen und diese werden daher nicht mit der Kapitalertragssteuer von 25 Prozent endbesteuert. Dieser Erlös ist beim Privatanleger als Vermietungseinkunft anzusehen und unterliegt dem progressiven Steuersatz. Das kann je nach persönlichem zu versteuernde von 2.000 bis 3.500 Euro pro m² in Einkommen bis zu 50 Prozent betragen.²³⁷

Bei einem geschlossenen Immobilienfonds sind die Wertsteigerungen nur bei tatsächlicher Veräußerung zu versteuern. Nach Ablauf von zehn Jahren kann der Veräußerungsgewinn vom Privatanleger steuerfrei vereinnahmt werden.²³⁸

Mit ausländischen Immobilien, wie zum Beispiel in Deutschland oder der Niederlande, gibt es eine Möglichkeit auf legalem Wege Steuern zu minimieren. Zwischen Österreich und diesen Ländern besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), damit eine Doppelbesteuerung vermieden wird. Für alle gewerblichen Einkünfte sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wird das Besteuerungsrecht jenem Staat zugesprochen, wo sich die Immobilie befindet bzw. der Sitz der Gesellschaft mit den Gewerbeeinkünften ist. Ein österreichischer Anleger hätte dadurch Vorteile, da viele Staaten mit progressiv steigenden Einkommenssteuersätzen arbeiten. Das bedeutet, je höher das zu versteuernde Einkommen ist, desto höher ist auch der Steuersatz auf das zuletzt erarbeitete Einkommen. Es kann durch die Aufteilung des Einkommens auf verschiedene Staaten dazu kommen, dass in den Ländern der niedrige Steuersatz zur Geltung kommt. Weiteres haben auch einige Länder Grundfreibeträge. Darunter kann man verstehen, dass ein paar tausend Euro unterhalb der Freibetragsgrenze steuerfrei sind.²³⁹

²³⁷ Quelle: <http://www.wirtschaftsblatt.at/home/service/steuertipps/so-funktioniert-die-bestuerung-von-immobilienfonds-2049/index.do>, Zugriff am 30.04.2011

²³⁸ <http://www.wirtschaftsblatt.at/home/service/steuertipps/so-funktioniert-die-bestuerung-von-immobilienfonds-2049/index.do>

²³⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.99ff

9 Immobilien – Aktiengesellschaften

Immobilien – Aktiengesellschaften investieren auch in eine Vielzahl von verschiedenen Immobilien. Bei Immobilienaktien kann der Anleger schon mit geringen Investitionsvolumen die sog. Nachteile der Direktinvestition umgehen. Außerdem sind die Immobilienaktien wie bei offenen Immobilienfonds jederzeit veräußerbar. Der Anleger kann hier recht kurzfristig von verschiedenen Immobilienmarktzyklen profitieren.²⁴⁰ Die Einkünfte aus Immobilienaktien setzen sich aus den Mieterlösen, Zinsergebnissen und der möglichen Aufwertung zusammen.²⁴¹

Immobilien-Aktiengesellschaften sind in der Regel börsennotierte Gesellschaften. Die Anleger können an der Börse die Aktien erwerben und der Kurs von Immobilien-Aktien wird an der Börse durch Angebot und Nachfrage bestimmt.²⁴²

Eine Rückgabe der Aktien an die Gesellschaft ist nicht möglich. Der Anleger hat aber die Möglichkeit, seine Anteile über die Börse zum Verkaufswert zu verkaufen.²⁴³

9.1 Gesetzliche Regelungen

Die Immobilienaktie unterliegt nicht dem Investmentfondsgesetz, aber den Regeln des Aktiengesetzes. Eine Immobilien - Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft, deren Tätigkeitsschwerpunkt Immobilien sind. Es gibt keine Privilegien bzw. Beschränkungen für Immobilien – Aktiengesellschaften gegenüber Aktiengesellschaften.²⁴⁴

Anleger haben bei Immobilien – Aktiengesellschaften gegenüber offenen Immobilienfonds geringere Transaktionskosten. Es gibt keinen Ausgabeaufschlag und es existieren auch keine Verwaltungsgebühren²⁴⁵. Es gibt daher auch keine Depotbank die gewisse Kontrollpflichten hat und auch keine Anlegerentschädigung

²⁴⁰ Vgl. Jung, Mirko, Besonderheiten der Bilanzierung bei Immobilien – Aktiengesellschaften, GRIN Verlag, 2006, S.3

²⁴¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.102

²⁴² Quelle: <http://www.immobiliensfonds-reits.de/immobilien-aktiengesellschaften>, Zugriff am 27.10.2010

²⁴³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.107

²⁴⁴ Vgl. Lantos, Viktoria, Einführung von Real Estate Investment, 1. Auflage, GRIN Verlag, 2006, S.35

²⁴⁵ Vgl. Krüsmann, Kerstin, Verwertung von Unternehmensimmobilien, 1. Auflage, Josef EUL Verlag GmbH, 2010, S.94

in Falle einer Insolvenz, sondern nur die Organe die im Aktienrecht vorgeschrieben sind.²⁴⁶

Durch den Erwerb einer Immobilienaktie haben die Anleger ein Stimmrecht in der Hauptversammlung. In der Hauptversammlung werden Vorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat besprochen und die Anleger können mit ihrem Stimmrecht mitentscheiden. Die Themen sind meistens Ausschüttung und Satzungsänderungen. Ein Anleger hat aber in der Regel so einen kleinen Anteil, dass sich sein eigenes Abstimmverhalten nicht erheblich auf das Abstimmungsergebnis auswirkt.²⁴⁷

Besitzt aber ein Anleger einen hohen Kapitalanteil bzw. einen Anteil von 25 Prozent, so hat dieser bei vielen Entscheidungen eine Sperrminorität. Die Sperrminorität ist ein Spezialfall des Minoritätsrechts, mit der Beschlüsse einer Hauptversammlung verhindert werden können.²⁴⁸ Bei Versammlungen ist nicht das Gesamtkapital sondern das vertretene Kapital relevant.²⁴⁹

Der Aufsichtsrat (AR) wird von der Hauptversammlung gewählt. Er vertritt die Aktionäre gegenüber dem Vorstand. Der Aufsichtsrat ist das oberste Aufsichtsgremium der AG und bestellt und enthebt die Mitglieder des Vorstandes. Außerdem überwacht und berät der AR den Vorstand.²⁵⁰

Der Vorstand ist das Vertretungsorgan der Aktiengesellschaft und führt die Geschäfte. Er kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Entscheidungsfreiheit des Vorstands hängt sehr stark von den Satzungen bzw. dem Aufsichtsrat ab.²⁵¹ Man erkennt, dass der Schutz bzw. das Risiko des Anlegers, stark von der individuellen Ausgestaltung der geschäftspolitischen Freiheiten des Vorstands abhängt.

Da es bei Immobilien – Aktiengesellschaften keine gesetzlichen Vorgaben gibt zur Risikominimierung durch Diversifizierung, sollte jeder zukünftige Anleger bzw. Aktionär nicht nur den KMG-Prospekt, sondern auch den jährlichen Geschäftsbericht durchlesen.²⁵² Er sollte in Erfahrung bringen, in welche Immobilien investiert wird. Außerdem ist es wichtig zu wissen in wie viele Immobilien investiert wird, also die

²⁴⁶ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.104

²⁴⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.104

²⁴⁸ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/sperrminoritaet/sperrminoritaet.htm>, Zugriff am 27.10.2010

²⁴⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.104

²⁵⁰ Quelle: <http://www.gbw.at/uploads/media/TN-Unterlage.pdf>, Zugriff am 27.10.2010

²⁵¹ Quelle: <http://wko.at/wknoe/rp/aktiengesellschaft.pdf>, Zugriff am 27.10.2010

²⁵² Vgl. Schreier, Matthias, Immobilienaktiengesellschaft als alternatives Investment, Leipzig S.245

Anzahl der Immobilien, sowie Land und Ort und natürlich die Laufzeit der Mietverträge in Erfahrung zu bringen.

9.2 Wertermittlung der Immobilien

Bei der Wertermittlung gibt es bei Immobilien – Aktiengesellschaften nicht so eine strenge gesetzliche Regelung wie bei offenen Immobilienfonds. Es werden keine unabhängigen Gutachter und jährliche Wertermittlungen gesetzlich vorgeschrieben. Immobilien – Aktiengesellschaften verwenden zum Zwecke der Steuerberechnung und Ausschüttung das Unternehmensgesetzbuch (UGB). Das UGB kennt die Berücksichtigung von nichtrealisierten Gewinnen nicht.²⁵³ Um aber nichtrealisierte Gewinne zu zeigen, verwenden einige Immobilien – Aktiengesellschaften zusätzlich die Bilanzierungsform „International Accounting Standards“ (IAS bzw. IFRS).²⁵⁴

Andere Gesellschaften weisen zusätzlich zum Gewinn den inneren Wert bzw. Net Asset Value aus. Der Net Asset Value (NAV) ist eine Kennzahl die zur Bewertung von Immobilienaktien verwendet wird.²⁵⁵ Eine Überbewertung oder Unterbewertung kann abgeleitet werden, indem der Nettovermögenswert mit dem Börsenwert verglichen wird. Der NAV eignet sich aber nur dann als realistische Bewertungsgrundlage, wenn er den wahren Wert annähernd wiedergibt. Wertberechtigungen im großen Stil verzerren und reduzieren den inneren Wert.²⁵⁶

Diese Verfahren sind aber leider nicht genug geregelt. Für einen Anleger ist es nicht bekannt ob eine Gesellschaft überhaupt einen bzw. mehrere Gutachter verwendet und ob es eine Auswahl bei der Bestellung der Gutachter gibt. Der Anleger hat kaum Informationen welche Verfahren zur Schätzung der Verkehrswerte verwendet werden. Das alles ist einfach undurchschaubar und es entstehen dann Unsicherheiten in Bezug auf die realen Werte der Immobilie und dadurch den „inneren Substanzwert“ der Gesellschaft.²⁵⁷

²⁵³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.105

²⁵⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.105

²⁵⁵ Vgl. Schreier, Matthias, Immobilienaktiengesellschaft als alternatives Investment, Leipzig S.262

²⁵⁶ Quelle: <http://www.be24.at/blog/entry/628853/immobilienaktien-nav-und-ein-favorit>, Zugriff am 02.11.2010

²⁵⁷ Vgl. Schreier, Matthias, Immobilienaktiengesellschaft als alternatives Investment, Leipzig S.269

9.3 Anleger und ihre Kosten/Erträge²⁵⁸

Kosten

Bei Immobilienaktien hat der Anleger folgende Kosten zu beachten:

- Provision
- Depotgebühr

Provision

Bei einem Kauf bzw. Verkauf einer Aktie fallen Provisionskosten an. Die Höhe der Provision kann bis zu einem Prozent des Kurswertes sein.

Depotgebühr

Außerdem gibt es noch eine Depotgebühr. Diese Gebühr wird von der Bank für das Führen des Depots eingehoben und liegt in etwa bei 0,2 Prozent des Depotwertes.

Die Gebühren und Provision sind verhandelbar und es sind Einsparungen bis zu 50 Prozent möglich.

Erträge

Aktiengesellschaften erwirtschaften einen Gewinn der sich aus der Summe von Erträgen und Aufwänden ergibt. Die jährliche Hauptversammlung entscheidet dann über die Ausschüttung des Gewinns bzw. der Dividende. Der Aktionär hat nur die Dividende zu versteuern.

²⁵⁸ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.107

9.4 Risikominimierung

Wie vorhin schon erwähnt wurde, gibt es keine starke gesetzliche Regulierung bei Immobilien – Aktiengesellschaften. Dennoch kann ein neuer Aktionär seine Risiken reduzieren, wenn er gewisse Punkte beachtet.

Aktiengesellschaften müssen nicht unbedingt börsennotiert sein. Anleger sollten das außerbörsliche Handeln vermeiden, da es an Transparenz fehlt und es dadurch mehr Risiko gibt.²⁵⁹ Eine andere Möglichkeit das Risiko zu minimieren ist durch Diversifizierung. Daher sollten Anleger kleine Aktiengesellschaften meiden, da sie über ein geringes Kapital verfügen und somit nicht in eine Vielzahl von Immobilien investieren können.²⁶⁰

Außerdem sollte man nur in Immobilien – Aktiengesellschaften investieren, welche eine nachvollziehbare Strategie haben. Ein überschaubares Risiko kann das Vermietungsgeschäft bei Wohnimmobilien sein. Hingegen sind Vermietungen von Büroflächen riskanter bzw. Geschäfte im osteuropäischen Raum. Die Region und das Land können einen starken Einfluss auf das Risiko haben. Ein Projektentwicklungsgeschäft in China oder in einem osteuropäischen Land ist mit Sicherheit riskanter und anders zu beurteilen als in Wien.²⁶¹ Jeder Anleger sollte sich für die Art von Immobiliengeschäft entscheiden, welche für ihn am besten geeignet ist. Die Risiken zwischen den verschiedenen Arten von Immobiliengeschäften sind stark zu unterscheiden.

Ein Anleger sollte daher Folgendes beachten:²⁶²

- Er sollte bei der Vermögensanlage seine eigenen Ziele festlegen.
- Seine eigenen Ziele und Risikobereitschaft mit der des Unternehmens vergleichen.
- Er sollte auch beobachten, ob eine Änderung der Geschäftspolitik durch das Unternehmen veröffentlicht wird.

²⁵⁹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.110

²⁶⁰ Vgl. Schreier, Matthias, Immobilienaktiengesellschaft als alternatives Investment, Leipzig S.245

²⁶¹ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.109

²⁶² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.109

- Und er sollte sich nie von überragenden Ergebnissen der Vergangenheit blenden lassen.

9.5 Steuerliche Behandlung

Anleger haben es bei Immobilien – Aktiengesellschaften mit einer Kapitalgesellschaft zu tun. Das heißt dass die Besteuerung zweimal stattfindet. Zum einem wird der Jahresgewinn von der Gesellschaft besteuert und beim Anleger wird die Dividende bzw. der Ausschüttungsbetrag besteuert,²⁶³ wie in dieser Tabelle dargestellt wird:

Unternehmensgewinn	100%
abzgl. Körperschaftssteuer von 25%	-25
Ergebnis nach Steuern	75
Ausschüttung	75
abzgl. Kapitalertragssteuer von 25%	-18,75
Netto - Ausschüttung	56,25

Tabelle 18: Netto – Ausschüttungen bei Aktiengesellschaften

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 110

Der Staat erhält also insgesamt 43,75 Prozent Steuern. Für den Anleger hat mit der 25 Prozent Kapitalertragssteuer eine Endbesteuerung in Österreich stattgefunden.²⁶⁴

²⁶³ Vgl. Lantos, Viktoria, Einführung von Real Estate Investment, 1. Auflage, GRIN Verlag, 2006, S.36

²⁶⁴ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.110

10 Immobilien – REITs

Immobilien – REITs sind Immobilien – Gesellschaften die steuerlich gefördert werden. REIT ist eine Bezeichnung für Real Estate Investment Trust. Diese Anlageform entstand im Jahr 1960 in den USA und wurde in Deutschland im Jahr 2007/08 als Alternative eingeführt.²⁶⁵ In Österreich wurde diese Anlageform noch nicht eingeführt, jedoch können REITs aus Deutschland über die Börse gehandelt werden.²⁶⁶

In jedem Land sind die REITs unterschiedlich. Sie unterscheiden sich in der Namensgebung und auch in der gesellschaftlichen Ausgestaltung, die je nach Land unterschiedlich ist. In den Niederlanden und Frankreich ist sie eine GmbH, als TRUST in den USA und in Deutschland als börsennotierte Aktiengesellschaften.²⁶⁷

Vereinfacht kann man sagen das REITs nichts anderes als Aktien von Immobilien – Gesellschaften sind mit einem Unterschied, dass sie steuerlich begünstigt sind. Diese Gesellschaften sind von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.²⁶⁸

Region	Anzahl	Marktkapitalisierung in Mrd. US-Dollar
Nordamerika	145	327
Europa	89	120
Asien	44	128
Australien	26	69

Abbildung 10: Anzahl der REITs

Quelle: Pelikan, Edmund, Chancen mit geschlossenen Fonds, S.61

²⁶⁵ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.18

²⁶⁶ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.114

²⁶⁷ Quelle: <http://www.reits-anleger.de/>, Zugriff am 04.11.2010

²⁶⁸ Vgl. Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, S.18

10.1 Gesetzliche Regelungen

Damit sie auch diese steuerliche Begünstigung bekommen, müssen sie aber einige gesetzliche Bedingungen erfüllen.²⁶⁹

- Immobilien müssen 75 Prozent des Gesamtvermögens einer Gesellschaft ausmachen. Dadurch wird es den Gesellschaften unmöglich gemacht ihren Geschäftszweck zu ändern.
- Außerdem ist es vorgeschrieben, dass sich mindestens 15 Prozent der Anteilsscheine in der Hand von Aktionären befinden müssen und jeweils nicht mehr als drei Prozent sämtlicher Anteile halten dürfen.
- Eine weitere Bedingung ist die Obergrenze für Großaktionäre. Sie beträgt zehn Prozent des gesamten Aktienbestandes. Mit diesen Bedingungen wird die Beherrschung der Gesellschaft durch einen bzw. wenige Gesellschafter unterbunden.

10.2 Anleger und ihre Kosten/Erträge

In Österreich können Banken deutsche Immobilien – REITs kaufen bzw. verkaufen. Hier fallen Gebühren an, welche Prozent vom Kurswert betragen. Diese Anteile müssen dann in einem Bankdepot verwahrt werden und hier fallen weitere Kosten an. Für die Verwahrung der Anteile werde normalerweise 0,2 Prozent des Depotvolumens in Rechnung gestellt, die einmal jährlich bezahlt werden muss.²⁷⁰

Bei gleicher Anlagepolitik erwirtschaften Immobilien- REITs ein höheres Nachsteuer – Ergebnis als Immobilien Aktiengesellschaften, da sie steuerlich begünstigt werden. Anleger können sich daher über höhere Erträge freuen weil der

²⁶⁹ Quelle: <http://immobilientutor.de/anlage/mit-reits-flexibel-in-immobilien.html>, Zugriff am 05.11.2010

²⁷⁰ . Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.118

ermittelte Gewinn zu mindestens 90 Prozent an die Anleger weiter gegeben werden muss.²⁷¹

10.3 Risikominimierung

In Deutschland hat der Gesetzgeber schon einige Maßnahmen umgesetzt damit das Risiko der Anleger minimiert wird. Das sind zum Beispiel die gesetzlichen Bedingungen für die steuerliche Begünstigung, damit verhindert wird, dass die Gesellschaft durch einen bzw. wenige Gesellschafter beherrscht wird. Weitere Punkte sind die Sicherstellung des Streubesitzes oder die Konzentration auf Bestandsverwaltung.²⁷²

Börsennotierte Aktien können eigentlich jederzeit wieder über die Börse verkauft werden. Eigentlich in dem Sinne, weil natürlich zuerst ein Käufer gefunden werden muss. Hier kann der Anleger dazu beitragen sein Risiko zu minimieren indem er in Aktien investiert, welche auch im Notfall schnell wieder verkauft werden können. Ein Hinweis auf eine gute Handels – und Verkaufsmöglichkeit von Aktien gibt die Größe des Unternehmens, natürlich gemessen an der Anzahl der vorhandenen Aktien. Die großen Unternehmen kommen für Banken und Versicherungen meistens als Anlageobjekt in Betracht und daher steigt auch die Nachfrage und dies wiederum erhöht die Möglichkeit einen Käufer zu finden.²⁷³

Ein weiterer Hinweis auf eine gute Handels – und Verkaufsmöglichkeit kann die Höhe des Streubesitzes sein. In Deutschland müssen sich mindestens 15 Prozent der Aktien im Streubesitz befinden. Je höher der Streubesitz, desto größer ist auch normalerweise die Handelbarkeit.²⁷⁴

Weiteres ermöglichen Publizitätspflichten zudem regelmäßige Einblicke in die Geschäftsentwicklung. Die Anleger können sich so ein besseres Bild von der Gesellschaft machen. Gesellschaften die nicht nur den Jahresabschluss sondern auch Halbjahres- bzw. Quartalsberichte herausgeben, sollten bevorzugt werden, da diese

²⁷¹ Quelle: <http://www.reits-anleger.de/reits-gewinne.php>, Zugriff am 16.11.2010

²⁷² Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.118

²⁷³ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.116

²⁷⁴ Quelle: <http://www.realestate-magazin.de/fileadmin/33-35-Gesellschafts-XY.pdf>, Zugriff am 16.11.2010

Gesellschaften durch die erhöhten Publikationspflichten meistens höhere Handelsumsätze haben und daher auch die Aktien besser handelbar sind.²⁷⁵

10.4 Steuerliche Behandlung

Wie schon vorhin erwähnt wurde, ist die Besonderheit an Immobilien – REITs, dass sie steuerlich begünstigt sind. In Deutschland sind Immobilien – REITs im Gegensatz zu Immobilien – Aktiengesellschaften von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.²⁷⁶

	Immobilien - AG	Immobilien - REIT
Gewinn vor Steuer	100%	100%
Körperschafts-/Gewerbesteuer (rd. 30 %)	-30	0,00
Gewinn nach Steuern	70	100
Deutsche KEST (25 %)	-17,50	-25
Deutscher Solidarzuschlag (5,5 %)	-0,96	-1,38
Ausschüttung netto	51,54 %	73,62 %

Tabelle 19: Steuervorteile der Immobilien -REITs

Eigene Darstellung in Anlehnung an Immobilien als Wertanlage; Manfred Lappe; VKI 2010; S 119

In diesem Beispiel wird der Vorteil der deutschen Steuervergünstigung im Falle einer Ausschüttung von 100 Prozent verdeutlicht. Der Anleger in Österreich kann die deutschen Steuern (KEST und Solidarzuschlag) bei seiner Steuererklärung geltend machen und dadurch wird sie vollständig angerechnet und eine Doppelbesteuerung wird vermieden.²⁷⁷

²⁷⁵ Quelle: http://www.mrag.de/web-data/images/pdfs/Was_REITs_fuer_den_Markt_tun.pdf, Zugriff am 16.11.2010

²⁷⁶ Quelle: <http://www.reits-anleger.de/reits-steuern.php>, Zugriff am 16.11.2010

²⁷⁷ Vgl. Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage, Wien: VKI 2010 S.119

11 Fazit

Grundsätzlich sind Immobilien für die Altersvorsorge zu empfehlen. Die Wirtschaftskrise hat uns gezeigt in welche Anlagekatastrophen all die gewinnverheissenden Fonds, Aktien, Beteiligungen, Vorsorgeprodukte geführt haben. Immobilien sind hingegen Sachwerte, die in der Regel wertstabil sind. Eine Immobilienkrise hat es in Österreich nicht wirklich gegeben. Es gab in den letzten Jahren keine Preisexplosionen und die Wohnungspreise sind in Wien noch angemessen. Natürlich darf man auch bei Immobilien nicht blauäugig investieren, denn das kann auch zu einem Ruin führen.

Trotz mancher Steuervorteile sind Immobilien als Kapitalanlage zur Vermietung zurzeit nicht zu empfehlen. Wer kein Immobilienprofi ist, sollte vor allem von einem Zinshaus lieber die Finger lassen. Ärger mit den Mietern oder der Hausverwaltung sind fast unvermeidlich und nicht jedermanns Sache. Weiters sind immer belastende Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen damit verbunden. Immobilien für eigene Wohnzwecke sind hingegen sehr zu empfehlen. Wie schon so oft erwähnt wurde, ist hier das wichtigste Kriterium die Lage. Bei Eigentumswohnungen sollte man zusätzlich die Teilungserklärung, Eigentümerversammlungsprotokolle und Nebenkostenabrechnung prüfen. In den Eigentümerversammlungsprotokollen findet man zum Beispiel Beschlüsse über noch zu entrichtende Erschließungskosten für öffentliche Straßen bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Das alles könnte sehr kostspielig werden.

Ein Mieter zahlt seinen Mietzins ein Leben lang, begleitet von einem dauerhaften und ungewissen bzw. nicht kalkulierbaren Mieterhöhungsrisiko.

Der Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung hingegen bezahlt die Annuität ca. 25 bis 30 Jahre lang. Dann fällt diese Belastung weg und der Eigentümer hat nur noch die Betriebskosten zu leisten.

Meiner Meinung nach, sollte jeder der kann und will es wagen, so früh wie möglich in eine Eigentumswohnung zu investieren. Sofern Eigenkapital und die Bonität vorhanden ist. Dennoch sollte man diese Form der Altersvorsorge mit anderen Vorsorgeprodukten kombinieren, die auf die jeweilige zukünftige Situation ausgerichtet sind.

12 Literaturverzeichnis

Literatur

Lappe, Manfred, Immobilien als Wertanlage Was wirklich sicher ist – Durchblick bei Anlageformen – Chancen und Risiken erkennen, Verein für Konsumenteninformation, Holzhausendruck GmbH, Wien, 2010

Schulze, Eike; Stein, Anette; Fleschütz Katja, Immobilien als Geldanlage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, München, 2008

Liebel, Julia, Die Immobilie in der privaten Altersvorsorge, Reformvorschläge zur Integration, VDM Verlag Dr. Müller, Saarbrücken, 2010

Rehkugler, Heinz, Die Immobilien – AG, Bewertung und Marktattraktivität, Ouldenburg Wissenschaftsverlag GmbH, München, 2003

Jung, Mirko, Besonderheiten der Bilanzierung bei Immobilien – Aktiengesellschaften, 1. Auflage, GRIN Verlag, Norderstedt, 2006

Lantos, Viktoria, Einführung von Real Estate Investment, Trusts in Deutschland – Neue Steuerliche Anreize für Immobilieninvestitionen?, 1. Auflage, GRIN Verlag, Norderstedt, 2006

Krüsmann, Kerstin, Verwertung von Unternehmensimmobilien, Verbriefung originärer Zahlungsströme aus Immobilien versus Immobilien – Aktiengesellschaften, 1. Auflage, Josef EUL Verlag GmbH, 2010

Schreier, Matthias, Immobilienaktiengesellschaft als alternatives Investment, Reihe Immobilienmanagement Band 2, Books on Demand GmbH, Auflage: 1, Leipzig

Pelikan, Edmund, Chancen mit geschlossenen Fonds, Attraktive Renditen und effektive Riskosteuerung für das private Portfolio, 1. Auflage, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler, 2007

Christ, Susanne, Altersvorsorge für Selbstständige und Freiberufler, 1. Auflage, Rudolf Haufe Verlag, Freiburg i. Br., 2009

Brückner, Michael, Lücke Franz, Immobilienkauf, So umgehen Sie die teuersten Fallen, 4. Auflage, Rudolf Haufe Verlag, Freiburg i. Br., 2007

Lindauer, Jürgen, Immobilien und Steuern, Kompakte Darstellung für die Praxis, 1. Auflage, Gabler Verlag, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2010,

Nöllke, Matthias, Immobilien erwerben, 7. Auflage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 2009

Popp, Marc, Meine Eigentumswohnung, 4. Auflage, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 2009

Kistner, Julia, Kordovsky, Michael, Wiedersich, Robert, Investieren in Immobilien, Der praktische GEWINN-Leitfaden, Wailand & Wallstein GmbH, Wien, 2010

Internetquellen

Quelle: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, Zugriff am 23.08.2010

Quelle: http://www.baden.volksbank.at/m101/volksbank/zib/de/produkt/zentrale_inhalte/private_vorge, Zugriff am 25.08.2010

Absicherung geht in der Altersvorsorge vor Risiko- Lebensversicherungen und Pensionsvorsorge mit staatlicher Prämie boomen, sichere, einfache Sparformen bleiben im Trend, der Standart, <http://derstandard.at/1253807955457/In-der-Krise-Absicherung-geht-in-der-Altersvorsorge-vor-Risiko> , 20.09.2009, Zugriff am 25.08.2010

Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1018726854812-1006622365713-1006622365713-NA-1-NA.html, Zugriff am 25.08.2010

Quelle: <http://www.seekxl.de/seekxl-reports/reports-09.html>, Zugriff am 25.08.2010

Heller, Norbert, UNIQA FinanceLife schützt Kapital vor Inflation Mit "Inflationsschutz RZB Kapitalinvest" doppelt abgesichert, UNIQA Versicherungen AG, <http://www.presetext.at/news/100922007/uniqa-financelife-schuetzt-kapital-vor-inflation/>, Zugriff am 25.08.2010

Thonabauer, Günther, Berichte und Studien, Österreichische Nationalbank, www.oenb.at/de/img/ber_2003_3_tcm14-617.pdf, 03.2003, Zugriff am 27.08.2010

Studie: Immobilien bewahren nicht vor Inflation, Focus Online, http://www.focus.de/immobilien/kaufen/studie-immobilien-bewahren-nicht-vor-inflation_aid_332127.html, 09.09.2008, Zugriff am 05.09.2010

Der Vergleich macht Sie sicher, CA Immo, <http://www.caimmoag.com/aktie/produktvergleich>, Zugriff am 05.09.2010

Offene und geschlossene Immobilienfonds, Geldanlage in Immobilie, Raiffeisen, http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1006637000974-1006622331426_650527186540578856-239839352685804239-NA-1-NA.html, Zugriff am 13.09.2010

Bernhard, Was ist das Agio - Der Ausgabeaufschlag, Businessfakten, <http://businessfakten.de/index.php?/archives/18-Was-ist-das-Agio-Der-Ausgabeaufschlag.html>, 10.10. 2007, Zugriff am 14.09.2010

www.ersteimmobilien.at/pdf.asp?cid=1246, Zugriff am 14.09.2010

Mietrendite berechnen, Trend-Invest.de, <http://www.trend-invest.de/lexikon-immobilien/6109/mietrendite-berechnen/>, Zugriff am 14.09.2010

Immobilieninvestmentfonds, BMV,
http://m.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Sparen/BesteuerungvonKapit_5188/10Immobilieninvestm_5651/, Zugriff am 18.09.2010

<http://www.geschlossener-immobilienfonds.net/>, Zugriff am 18.09.2010

Sustala, Lukas, Investmenterfolg als Kostenfrage, Der Standard,
<http://derstandard.at/1271377027858/Gebuehren-Investmenterfolg-als-Kostenfrage>,
19.05. 2010, Zugriff am 14.09.2010

Geschlossene Immobilienfonds, Geschlossene Fonds, <http://www.geschlossener-fonds.net/geschlossene-immobilienfonds.html>, Zugriff am 25.09.2010

Geschlossene Immobilienfonds, Geschlossene Fonds, <http://www.geschlossener-fonds.net/kaufvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

Geschlossene Immobilienfonds, Geschlossene Fonds, <http://www.geschlossener-fonds.net/mietvertrag-immobilienfonds.html>, Zugriff am 27.09.2010

Immobilienfonds & REITS, Immobilien – Aktiengesellschaften,
<http://www.immobilienfonds-reits.de/immobilien-aktiengesellschaften>, Zugriff am
27.10.2010

Quelle: <http://www.gbw.at/uploads/media/TN-Unterlage.pdf>, Zugriff am 27.10.2010

Pircher, Andreas, AKTIENGESELLSCHAFT (AG), WKO,
<http://wko.at/wknoe/rp/aktiengesellschaft.pdf>, 02.06, Zugriff am 27.10.2010

Sterzbach, Frank, Finanzen & Börse, Immobilienaktien, NAV und ein Favorit
<http://www.be24.at/blog/entry/628853/immobilienaktien-nav-und-ein-favorit>,
26.09.2009, Zugriff am 02.11.2010

Popp, Nico, Immobilien Tutor, Mit REITs flexibel in Immobilien investieren,
<http://immobilientutor.de/anlage/mit-reits-flexibel-in-immobilien.html>, 06.01.2010,
Zugriff am 05.11.2010

Harbarth, Stephan, Die REIT-AG, Gesellschafts – und Kapitalmarktrechtliche
Eckpunkte, <http://www.realestate-magazin.de/fileadmin/33-35-Gesellschafts-XY.pdf>, 2/2007, Zugriff am 16.11.2010

Haupt, Angela, MRAG Projekt GmbH & Co KG, Was REITs für den Markt tun,
http://www.mrag.de/web-data/images/pdfs/Was_REITs_fuer_den_Markt_tun.pdf,
Zugriff am 16.11.2010

Wiedersich, Robert, Kordovsky, Michael, Senk, Walter, Schutz vor Inflation, Flucht in wahre Werte, Investieren in die Eigentums – Wohnung, GEWINN, 29. Jahrgang, Oktober 2010

Schranz, Helmuth, Immobilienpreisspiegel 2010, Der heimische Markt zeigt Stabilität, WKO Wirtschaftskammer Tirol,
http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=558642&DstID=6865,
15.09.2010, Zugriff am 17.11.2010

Daumann, Rainer, Worauf es bei Ertragswohnungen ankommt, Immonet.at,
<http://www.immonet.at/de/vorsorgewohnungen-faktoren.htm>, Zugriff am
17.11.2010

Quelle: <http://www.wohnnnet.at/vorsorge.htm>, Zugriff am 17.11.2010

Quelle: http://www.raiffeisenVorsorgewohnung.at/files/realwerte_als_anlegeralternative_interview_raiffeisen_vorsorgewohnungen_mai_2010.pdf, Zugriff am 17.11.2010

Quelle: <http://derstandard.at/1285199963518/Vorsorgewohnungen-Bunkerstimmung-am-eigenen-Parkett>, Zugriff am 17.11.2010

Quelle: http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/181812022853165226-NA-443450374154545945-NA-9-NA.html, Zugriff am 19.11.2010

Bruckner, Karl, Widinski, Margit, So „steuern“ Sie Ihre Immobilien richtig, 16.04.2003, <http://www.bdo.at/publikationen/publizierte-fachartikel/trend/archiv/trend-2003/?full=655>, Zugriff am 24.11.2010

Quelle: <http://www.baoab.at/finanzieren/endfaelliger-kredit.htm>, Zugriff am
25.11.2010

Quelle: <http://www.rafee-partners.at/index.php?page=abstattungskredit>, Zugriff am
26.11.2010

Quelle:
http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=457356&DstID=0,
Zugriff am 01.12.2010

Quelle: http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/KonsumentInnen-Leitfaden/Themenbereiche/Versicherungen/Haushaltsversicherung_und_Eigenheimversicherung, Zugriff am 01.12.2010

Quelle: <http://www.arbeiterkammer.at/online/bausparen-40903.html?mode=711&STARTJAHR=2008>, Zugriff am 08.12.2010

Quelle: http://www.bausparklick.at/bausparen_allgemeine_info.html, Zugriff am
08.12.2010

Quelle: <http://www.gewinn.com/recht-steuer/tipps-links/tipps-links-einzel-ansicht/article/bausparen-aus-steuerlicher-sicht/?type=98&cHash=fd77bbd144>, Zugriff am 09.12.2010

Quelle: <http://www.fgg.at/geldanlage/bausparen/>, Zugriff am 08.12.2010

Quelle: <http://helpv1.orf.at/index.html@story=6019>, Zugriff am 09.12.2010

Quelle: <http://www.finanz-blog.org/kredittilgungstraeger/>, Zugriff am 10.12.2010

Quelle: <http://www.artikles.at/steigen-die-zinsen-bald-wieder/>, Zugriff am 29.12.2010

Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/disagio/disagio.htm>, Zugriff am 29.12.2010

Quelle: <http://www.creditolo.de/kreditlexikon/zinsbindung.html>, Zugriff am 29.12.2010

Quelle: <http://www.wissenswertes.at/index.php?id=immo-zinshaus>, Zugriff am 12.01.2011

Della Lucia, Elisabeth, Immobilien Investment Österreich, Run auf Zinshäuser, konjunkturelle Entwicklung – marktüberblick – mieten und renditen – neue projekte – trends, das standortmagazin der österreichischen Immobilienwirtschaft, Ausgabe 02/2009, Zugriff am 12.01.2011

Quelle: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=452996&DstID=725, Zugriff am 11.01.2011

Klausner, Christian, Zinshaus – Kauf und Sanierung, HFP Steuerberatungsgesellschaft m.b.H, 18.04.2010

Ecker, Bernhard, Klasmann, Stephan, C. Bauer, Franz, Die große Pensionslüge, TREND das österreichische Wirtschaftsmagazin, September 2010

Quelle: http://bilder.buecher.de/zusatz/20/20851/20851512_lese_1.pdf, Zugriff am 22.01.2011

11. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungspyramide für Österreich; Jahr 2006 – 2030 – 2050

Abbildung 2: Immobilienanlageformen

Abbildung 3: Renditeerwartung unter Risiko

Abbildung 4: 3 Monate -EURIBOR

Abbildung 5: Gewinn – Leserbefragung über Vorsorgewohnungen

Abbildung 6: So rechnet sich eine Vorsorgewohnung

Abbildung 7: Aktuelle Richtwerte bis 31.03.2012

Abbildung 8: Musterrrechnung eines durchschnittlichen Zinshauses

Abbildung 9: Agio der Kapitalanlagegesellschaften

Abbildung 10: Anzahl der REITs

12. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die Geldentwertung durch Inflation

Tabelle 2: Zinserträge und Inflation

Tabelle 3: Immobilienprodukte in Österreich

Tabelle 4: Vereinfachte, adaptierte Checkliste für Österreich

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben

Tabelle 6: Muster eines Finanzierungsplans

Tabelle 7: Checkliste – Gesamtpreis der Immobilie

Tabelle 8: Grundgedanke: höhere Zinserträge als Aufwände

Tabelle 9: Abstattungskredit 1

Tabelle 10: Vorsorgewohnung 100m² - durchschnittliche Preise aus Wien

Tabelle 11: Aktuelle Kosten der Wohnbaukredite

Tabelle 12: Berechnung „Netto – Miete“

Tabelle 13: Finanzierungsrechnung des Wohnungskaufs

Tabelle 14: Abstattungskredit 2

Tabelle 15: Renditeentwicklung Wiener Zinshäuser

Tabelle 16: Immobilienfonds und Marktschwankungen

Tabelle 17: Verhältnis: Mietfaktor - Mietrendite

Tabelle 18: Netto – Ausschüttungen bei Aktiengesellschaften

Tabelle 19: Steuervorteile der Immobilien -REITs

13. Abkürzungsverzeichnis

KMG	Kapitalmarktgesetz
KAG	Kapitalanlagegesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
FMA.....	Finanzmarktaufsicht
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
z.B.....	zum Beispiel
bzw.....	beziehungsweise
DBA.....	Doppelbesteuerungsabkommen
sog	sogenannten
HV.....	Hauptversammlung
AR.....	Aufsichtsrat
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
NAV.....	Net Asset Value
IAS.....	International Accounting Standards
REIT.....	Real Estate Investment Trust
MwSt.....	Mehrwertsteuer
USt.....	Umsatzsteuer
abzgl.....	abzüglich

Zusammenfassung

Diese Arbeit befasst sich nebst den üblichen Veranlagungsformen, wie Sparen, gemanagte Finanzprodukte (Investmentfonds und Lebensversicherungen) schwerpunktmässig mit Sachwerten, nämlich mit Immobilien als Altersvorsorge. Dabei wurde auch die Sinnhaftigkeit dieser Veranlagungsform, abhängig von der Höhe der Eigenmittel und den eventuell damit verbundenen jahrzehntelangen Kreditrückzahlungen kritisch hinterfragt. Dennoch ist ein Trend aufgrund der instabilen Wirtschaftslage zu dieser Anlageform deutlich erkennbar. Die verschiedensten Veranlagungsmöglichkeiten in Immobilien wurden daher näher erläutert. Im Wesentlichen wurde zwischen direkten und indirekten Immobilieninvestments, sowie in immobiliengesicherten Wertpapieren unterschieden. Dem Käufer stehen grundsätzlich zwei Anlageformen zur Verfügung, die Immobilie als Eigenheim oder zur Vermietung, beide Varianten wurden näher erläutert.

Ein wichtiger Aspekt ist daher die Finanzierung. Ausführlich wurde über den Bedarf an Eigenkapital und Fremdkapital berichtet. Im Schlußbereich wurden "offene und geschlossene Immobilienfonds" erläutert, ebenso die

Immobilien - Aktiengesellschaften und Immobilien - REITs. Beim Kauf einer Immobilie sollten daher alle Überlagungen miteinbezogen werden, es ist eine sehr große Investition, verbunden mit einer möglichen Veränderung der Lebensplanung.

Lebenslauf

Persönliche Angaben:

Name: Schicho Andreas Demetrios
Geboren am: 26.06.1980

Schul Ausbildung:

1986 – 1990	Volksschule Wien
1990 – 1994	Privatschule Wien
1994 – 1995	HTL-Hollabrun
1995 – 2001	TGM - Wien Wirtschaftsingenieurwesen
2001 – 2002	Präsenzdienst-Stabskompanie Wien

Studium:

2002 – 2004	Technische Universität Wien (Technische Informatik)
2004 – 2010	Universität Wien (Betriebswirtschaftslehre)

Berufserfahrung:

2004 – 2005	Health Consult Gesellschaft für Vorsorgemedizin GmbH, Wien, Tätigkeit: administrative Aufgaben
2005, 2006, 2007	Wirtschaftsagentur Wien, Wien: 2-monatiges Praktikum. Tätigkeit: KMU, internationale Förderungen und Unternehmensfinanzierung.
2009	Mingo Migrant Enterprises, Wien: 3-monatiges Praktikum. Tätigkeit: Unterstützung der Projektleitung